

Sachverständige für Immobilienbewertung

Dr. Gleser & Dalhoefer Partnerschaftsgesellschaft

AG Charlottenburg PR 284 B

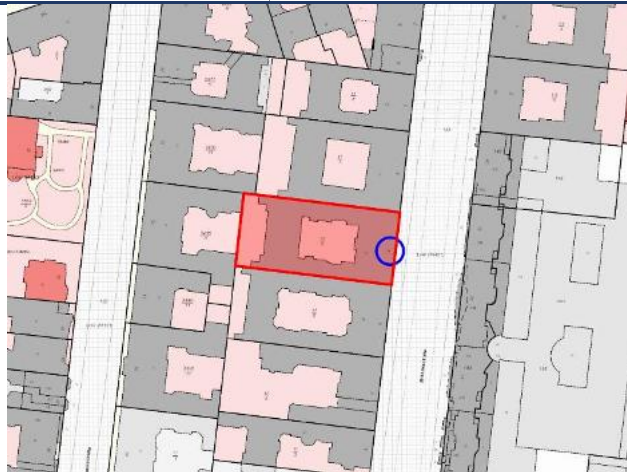
Kurfürstendamm 49
10707 BerlinFon: +49 (0) 30 - 881 89 08
Fax: +49 (0) 30 - 88 70 16 09office@gleser-dalhoefer.de
www.gleser-dalhoefer.de

GUTACHTEN

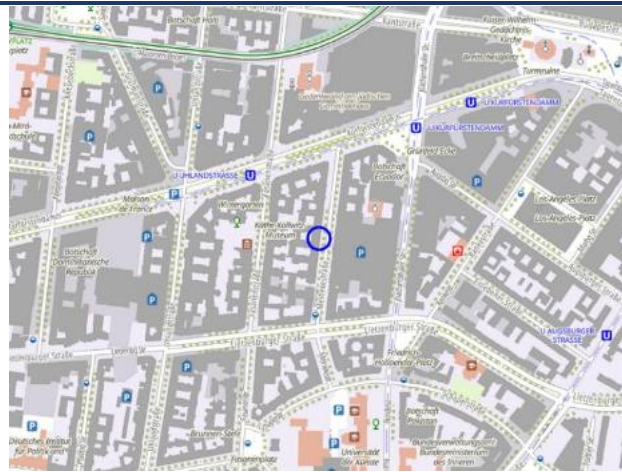
Nr. 8426-25 vom 07.04.2026Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellte und vereidigte Sach-
verständige für die Bewertung von be-
bauten und unbebauten GrundstückenErmittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i. S.
d. § 194 BauGB für den 35,71/1.000 Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück**Ort****10719 Berlin - Charlottenburg****Straße****Meinekestraße 5**verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung nebst
Kellerraum und Terrasse und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche**Bebauung/Nutzung****Wohnungseigentum in einem
Wohn- und Geschäftshaus****Wertermittlungsstichtag****18.02.2026****Qualitätsstichtag****18.02.2026****Aktenzeichen****70 K 35/25****Verkehrswert:****549.000,00 €**

1 Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts

Auftraggeber	Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen
Miteigentumsanteil	35,71/1.000
Aktenzeichen	70 K 35/25
Objektadresse	Meinekestraße 5, 10719 Berlin



Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

Lageplan



straßenseitige Objektansicht



hofseitige Objektansicht

Wohnungsgrundbuch		Amtsgericht Charlottenburg		Grundbuch von Stadt Charlottenburg	
Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Charlottenburg	44057	1	7	11/6	1.571 m ²
Gebäude		Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1903 6-geschossig inkl. ausgebauten Dachgeschoss, voll unterkellert Anzahl der Wohneinheiten: 16 Anzahl der Gewerbeeinheiten: 8			
Wohnungseigentum		5 Zimmer, Küche, Bad, 2 Flure, Wintergarten, Terrasse, Abstellraum im Keller			
Wohnfläche		rd. 140,56 m ²			
Vermietungsstand		vermietet			
Wertermittlungsstichtag		18.02.2026			
Qualitätsstichtag		18.02.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		Underrent			
Verkehrswert		549.000,00 €			

Das entspricht einem Preis von rd. 3.906 €/m² Wohnfläche.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts	2
2	Allgemeine Angaben zum Auftrag	5
2.1	Auftrag und Auftragsabwicklung	5
3	Allgemeine Angaben zum Grundstück	8
3.1	Wertermittlungsgrundstück	8
3.2	Lage	8
3.3	Rahmendaten zur Lage	11
3.4	Gestalt und Form	12
3.5	Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc.	12
3.6	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	14
3.7	Planungsrecht	16
3.8	Entwicklungszustand	18
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
4.1	Wohn- und Geschäftshaus	19
4.2	Rohbau	19
4.3	Technischer Ausbau	20
4.4	Innenausbau Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus etc.)	20
4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.6	Energieausweis	21
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	21
4.8	Garagen und Stellplätze	21
4.9	Außenanlagen	21
4.10	Basisdaten zu Gebäude und Grundstück	22
5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5	23
5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	23
5.2	Innenausbau	23
5.3	Wohngeld und Miete	24
5.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	24
6	Verfahrenswahl und Modellkonformität	25



Nr.	Abschnitt	Seite
6.1	Verfahrenswahl	25
6.2	Modellkonformität	25
6.3	Eignung und Anpassung der Daten; Herkunft der Daten	26
7	Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 5	27
7.1	Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichswertverfahren - Vorberechnungen	27
7.2	Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichswertverfahren – Finale Berechnung	38
8	Verkehrswert	41

2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

2.1 Auftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen Aktenzeichen 70 K 35/25 Amtsgerichtplatz 1 14057 Berlin Beschluss vom 19.11.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Gutachtenverfasser	Dr. Philip Gleser von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (AI); Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), REV-Recognised European Valuer
Wertermittlungsstichtag	18.02.2026 (Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse / Tag der Ortsbesichtigung) <i>Hinweis:</i> Gemäß Nummer 2.(4) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) kann der Wertermittlungsstichtag ein gegenwärtiger oder ein vergangener sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. dazu auch Nummer 9.(1).3) maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben bzw. bekannt waren. Weiterhin sind gemäß Nummer 9.(1).3 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) der Wertermittlung die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen (vgl. Nummer 2.(4)). In der Regel erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; eine mögliche Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag ist bei der Wertermittlung erforderlichenfalls durch eine angemessene Anpassung der Daten zu berücksichtigen.
Qualitätsstichtag	18.02.2026 (Stichtag für den Grundstückszustand / entspricht dem Wertermittlungsstichtag) <i>Hinweis:</i> Gemäß Nummer 2.(5).1 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) ist bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.
Tag der Ortsbesichtigung	18.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin	• Antragsgegner • Dr. Philip Gleser, Sachverständiger (Dr. Gleser & Dalhoefer)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2025 • Beschluss vom 19.11.2025 Von den Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem ALKIS • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2025 • Erschließungsbeitragsauskunft vom 23.01.2026 • Denkmalauskunft vom 12.12.2025 • Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis) vom 07.01.2026 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.12.2025 • planungsrechtliche Auskunft vom 09.12.2025
Besichtigung	Das Objekt wurde stichprobenartig von innen und außen besichtigt. Es konnte, abgesehen vom Keller, Zugang zu allen Räumen des Wohnungseigentums, dem Garten, dem Treppenhaus und den Außenanlagen ermöglicht werden. Dieses Gutachten kann nicht Ersatz sein für Architektenleistung, Angebots-einholung o. ä. Alle ausgewiesenen Kosten bezüglich eventueller Instandsetzungen, Umnutzungen und Modernisierungen, die als wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt werden, sind als überschlägige Schätzwerte zu betrachten. Baumängel und Bauschäden wurden erfasst, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Besondere Untersuchungen in Bezug auf versteckte Mängel sowie in Bezug auf nicht oder nur schwer zugängliche Bauteile wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) und Altlasten i. S. BBodSchG wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen auf Kampfmittel wurden nicht durchgeführt. Schwamm- und Schädlingsbefall ist auf Grund des Alters der Bebauungen nicht auszuschließen. Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt den Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt. Abgebildete Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Stadtplan, Übersichtsplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und Lizenzgebühren, die durch eine Veröffentlichung entstehen, von demjenigen getragen werden müssen, der das Gutachten veröffentlicht hat. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



3 Allgemeine Angaben zum Grundstück

3.1 Wertermittlungsgrundstück

Art der Nutzung Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus

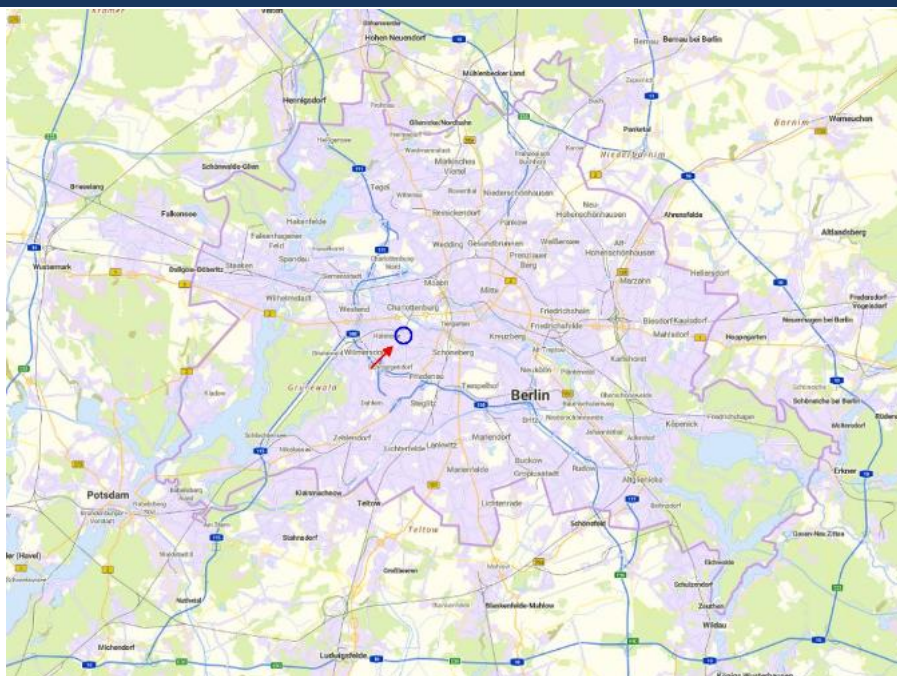
Objektadresse Meinekestraße 5, 10719 Berlin-Charlottenburg

Wohnungsgrundbuchangaben Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 44057

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke				Größe m²
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	-	Charlottenburg	7	11/6	Gebäude und Freifläche Meinekestraße 5	1.571

3.2 Lage

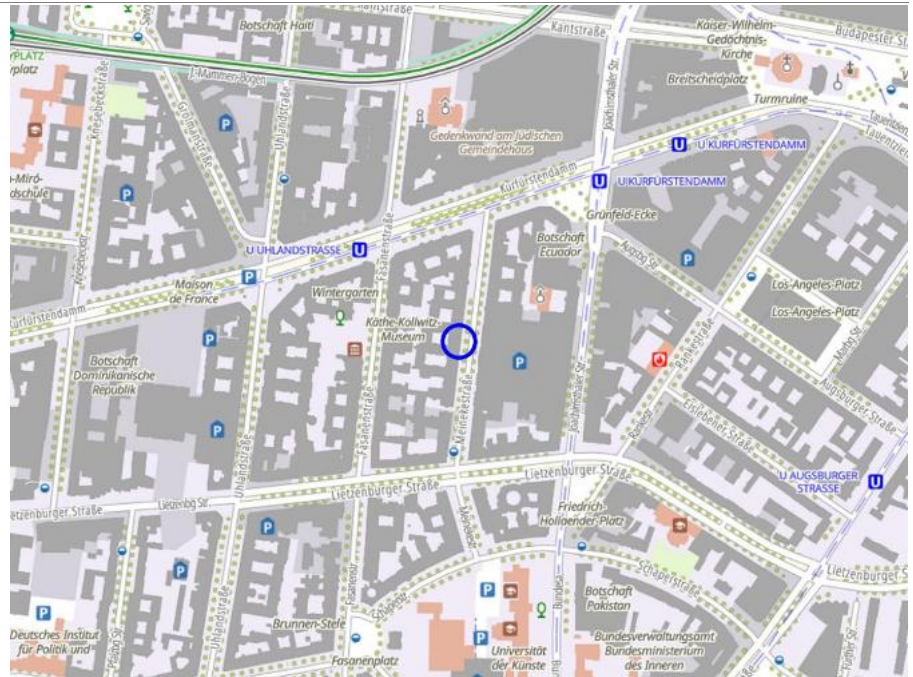
Bundesland



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

Berlin

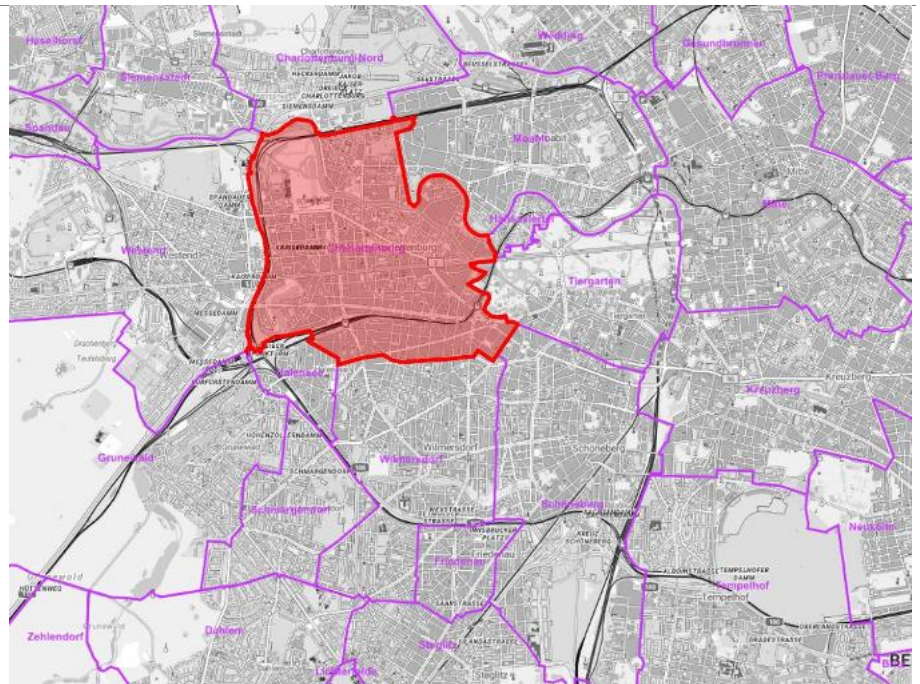
innerörtliche Lage



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Ortsteil Charlottenburg



Quelle: Geoportal Berlin / Ortsteile von Berlin

Flächengröße: rd. 1059.68 ha

Bauwerke und Einrichtungen: Schloss Charlottenburg, Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, Europacenter, Bikini Berlin, Technische Universität, Universität der Künste, Cinema Paris, Deutsche Oper, Zoo Palast, Theater des Westens, uvm.

Mikrolage

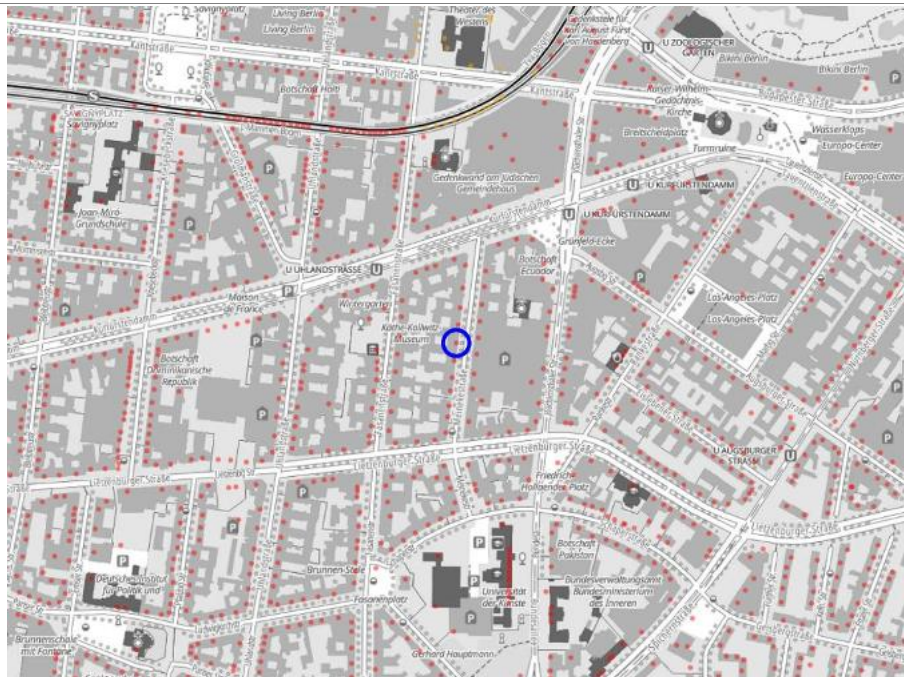
Das Wertermittlungsgrundstück liegt zwischen der Meinekestraße im Osten, der Lietzenburger Straße im Süden, der Fasanenstraße im Westen und dem Kurfürstendamm im Norden.

Stadtzentrum	Entfernung
Alexanderplatz	ca. 7,3 km
Breitscheidplatz	ca. 500 m
Potsdamer Platz	ca. 3,8 km

Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung ca. 600 m entfernt
Geschäfte zur Deckung des weiterführenden Bedarfs sowie soziale, kulturelle Einrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten in umfangreicher Anzahl im Umkreis von ca. 1 km vorhanden

Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2024

-  einfache Wohnlage
-  mittlere Wohnlage
-  gute Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024
gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 gute Wohnlage

Anschluss im ÖPNV

sehr guter Anschluss:

Verkehrsmittel	Station	Linien	Entfernung
Bus	U-Bahnhof Kurfürstendamm	109, 110, M19 u. a.	250 m
S-Bahn, Regionalbahn und überregionale Bahnen (auch ICE)	Zoologischer Garten	S5, S7, RE1 u. a.	600 m
U-Bahn	Kurfürstendamm	U1, U9	250 m

Anschluss im Individualverkehr

guter Anschluss:

Anschluss	Anschlussstelle / Straße	Entfernung
Autobahn	Kurfürstendamm, A100	3,5 km
Hauptverkehrsstraße	Kurfürstendamm	150 m

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil

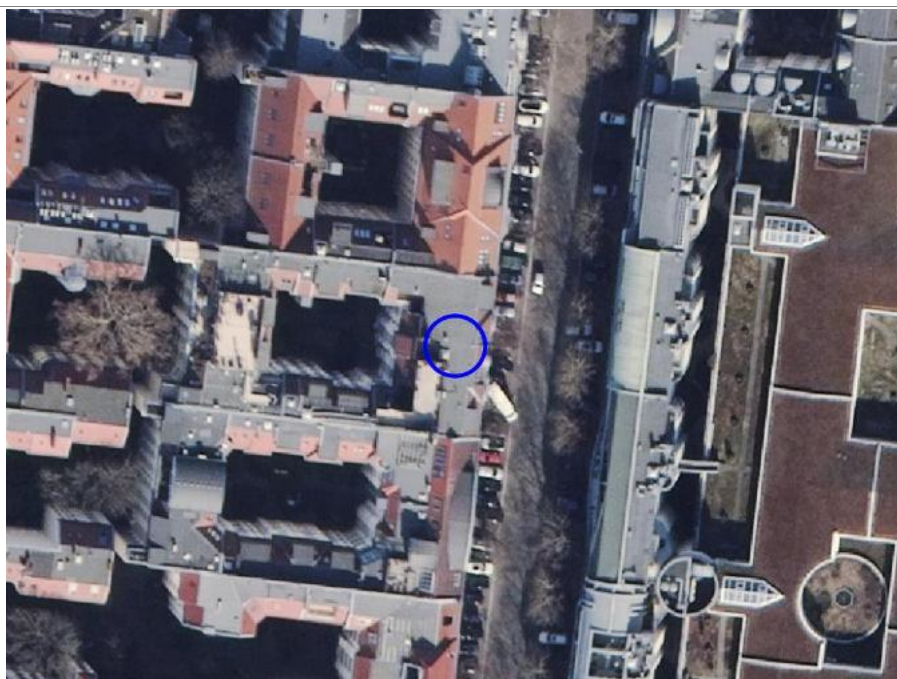
gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

geschlossene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 3 Baunutzungsverordnung), Blockrandbebauung, überwiegend 6-geschossig

Topografie

überwiegend eben

Luftbild



Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2025 (DOP20RGBI)

3.3 Rahmendaten zur Lage

Einwohner

Berlin (30.06.2025): 3.902.645

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (30.06.2025): 342.851

Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Arbeitslosenquote

Berlin (Januar 2026): 10,7 %

Deutschland (Januar 2026): 6,6 %

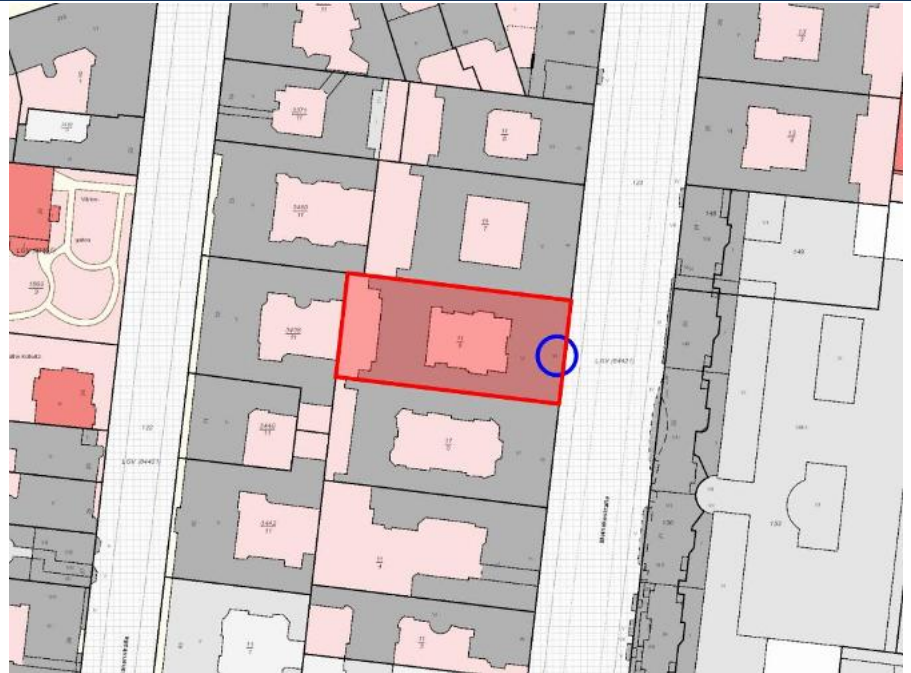
Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

Bevölkerungsentwicklung

Nach Angaben von wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung betrug die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2022 +12,9 %. Die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2020 und 2040 wird auf +5,8 % geschätzt. Berlin ist demnach durch einen starken Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet, der zusammen mit anderen Faktoren einen stark angespannten Wohnungsmarkt bedingt.

3.4 Gestalt und Form

Grundstück



Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin

Grundstücksgröße	1.571 m ²
Grundstücksform	annähernd rechteckige Grundstücksform
Breite (Straßenfront)	ca. 27 m
mittlere Tiefe	ca. 58 m

3.5 Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc.

Straßenart	Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Kleinsteinpflaster Straßenbeleuchtung und Baumbestand vorhanden Parkmöglichkeiten beidseitig vorhanden, angespannte Stellplatzsituation, mit Parkraumbewirtschaftung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	ortsüblich erschlossen (u. a. elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medienanschlüsse)

Rasterkarte Lärmindex Tag-Abend-Nacht

L DEN in dB(A)

- ab 55 - 59
- ab 60 - 64
- ab 65 - 69
- ab 70 - 74
- ab 75

Lärmquellen

- Autobahn
- Bundesstraße
- Hauptstraße

Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmrechnungen einbezogen (jedoch z.B. keine Tempo-30-Zonen)

- Straßen- und oberirdische U-Bahn
- S- und Fernbahn

Lärmschutzeinrichtungen

- Lärmschutzeinrichtungen



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strategische Lärmkarten 2022 (Umweltatlas)

Beeinträchtigungen

geringe Immission durch Straßenverkehr

Baugrundkarte

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):

- 0 - 2
- 2 - 3
- 3 - 4
- 4 - 6
- 6 - 8
- > 8
- durch Auffüllung und Ausschachtung vollkommen verändertes Gelände

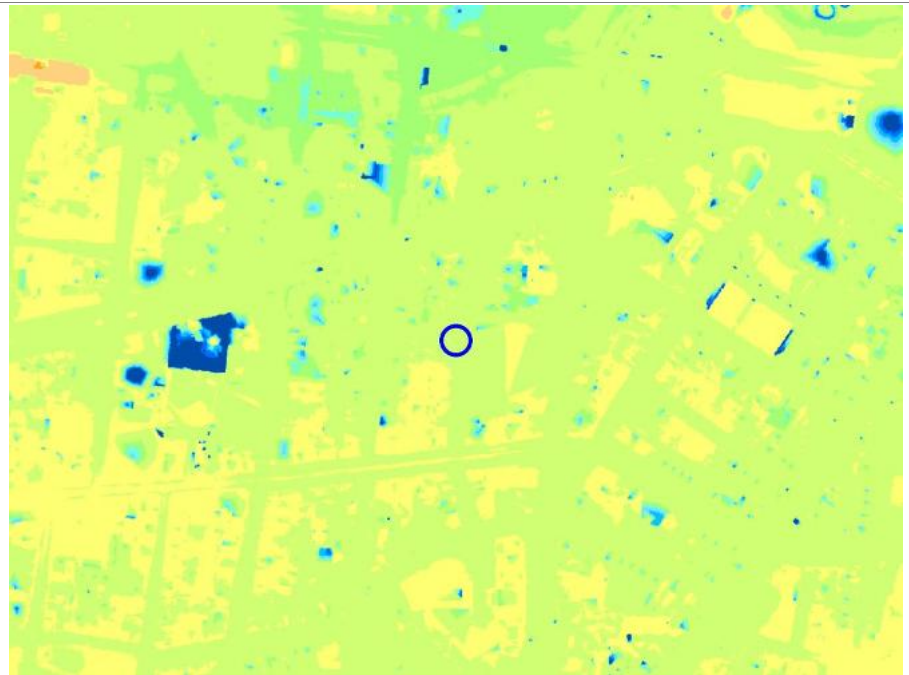
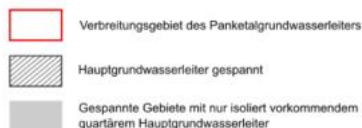
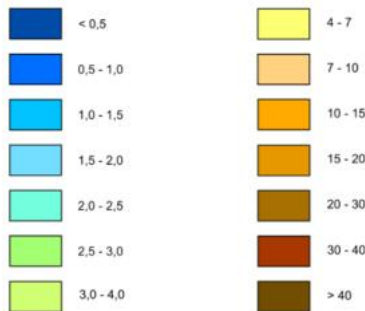


Quelle: Geoportal Berlin / Baugrundkarte

Gemäß Berliner Baugrundkarte handelt es sich um normal tragfähigen Baugrund in einer Tiefe von 0 bis 2 m.

Grundwasserkarte

Flurabstand (m):



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Der Flurabstand des vorherrschenden Grundwassers beträgt gemäß Berliner Grundwasserkartierung etwa 3 bis 4 m.

3.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug vom 17.04.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 44057 folgende Eintragung:

2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 35/25). Eingetragen am 17.04.2025.
---	---	---

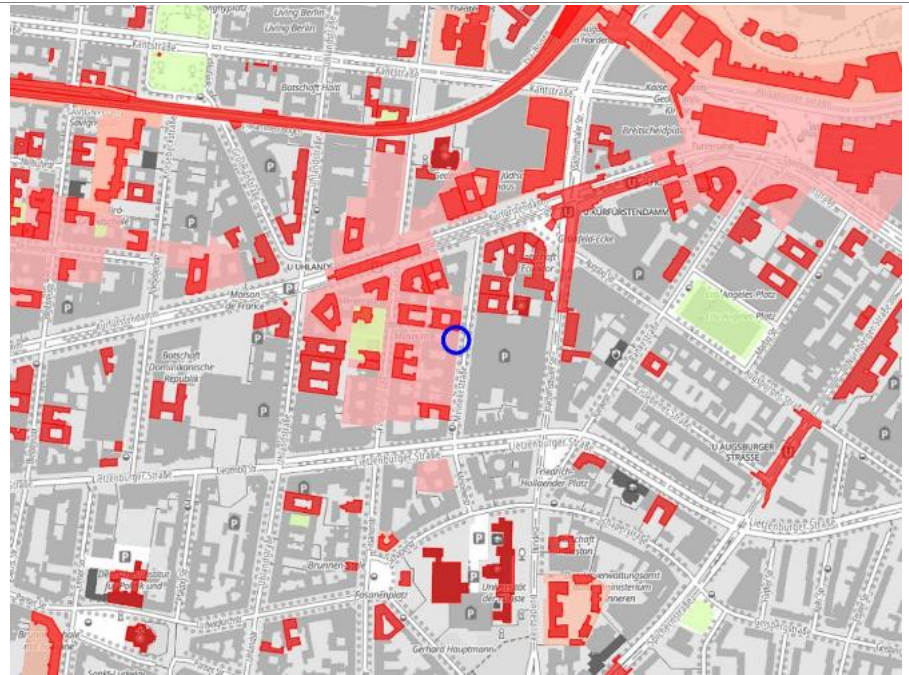
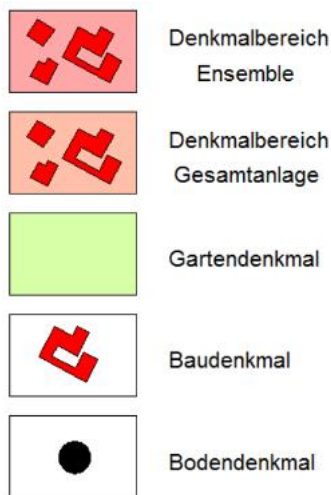
Die lfd. Nr. 2 bezieht sich auf den Zweck des vorliegenden Gutachtens. Es ist keine besondere Wertbeeinflussung zu berücksichtigen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden etc.) des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vom Auftraggeber gesondert berücksichtigt werden.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft per E-Mail vom 09.12.2025 des zuständigen Bezirksamtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht, zum Wertermittlungsstichtag keine Eintragungen. Es wird von Baulastfreiheit ausgegangen.

Denkmalschutz



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte Berlin

Gemäß schriftlicher Auskunft der Landesdenkmalbehörde vom 12.12.2025 wird das Gebäude des Bewertungsobjekts in der aktuellen Denkmalliste Berlins als konstituierender Ensemblebestandteil unter der Nummer 09020774 „Meinekestraße 3-10, Mietshäuser“ geführt.

Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das Mietshaus mit Läden bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügeln und Hinterhaus (gelb in der Denkmalkarte kartiert), die Frei- und Grünflächen sowie baufeste Ausstattung und Zubehör (z.B. Fenster, Türen, Treppen), soweit sie mit diesem eine Einheit von Denkmalwert bilden. Veränderungen am und im Gebäude sowie auf der Grundstücksfläche unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der denkmalrechtlich zuständigen Ordnungs- und Genehmigungsbehörde.

Die Aufnahme von baulichen Anlagen in eine Denkmalliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Daher gehört der Denkmalstatus zu den tatsächlichen Eigenschaften und weiteren Grundstücksmerkmalen, die den Verkehrswert beeinflussen können und gemäß § 2 bzw. § 5 ImmoWertV zu berücksichtigen sind.

Jedoch führt die Unterschutzstellung der baulichen Anlagen nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstückes. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der bestehenden Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander ins Verhältnis gesetzt werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz daher auch wertneutral auswirken.

Vorteile, die sich aus dem Status eines Denkmals ergeben können, sind insbesondere Steuereinsparungen, Fördermöglichkeiten und eine möglicherweise höhere Miete aufgrund eines repräsentativen Gebäudestandards. Nachteilig können sich hingegen beispielsweise Rückbau- und Abrissgebote und höhere Bewirtschaftungskosten auswirken.

Im vorliegenden Fall wird von Wertneutralität ausgegangen.

Altlasten (Bodenverunreinigungen, Immissionen)

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis) des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt und Naturschutzamt, vom 07.01.2026 liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird insgesamt ein altlastenfreier Objektzustand unterstellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Objekts hinsichtlich „Altlastenstandort“ gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.

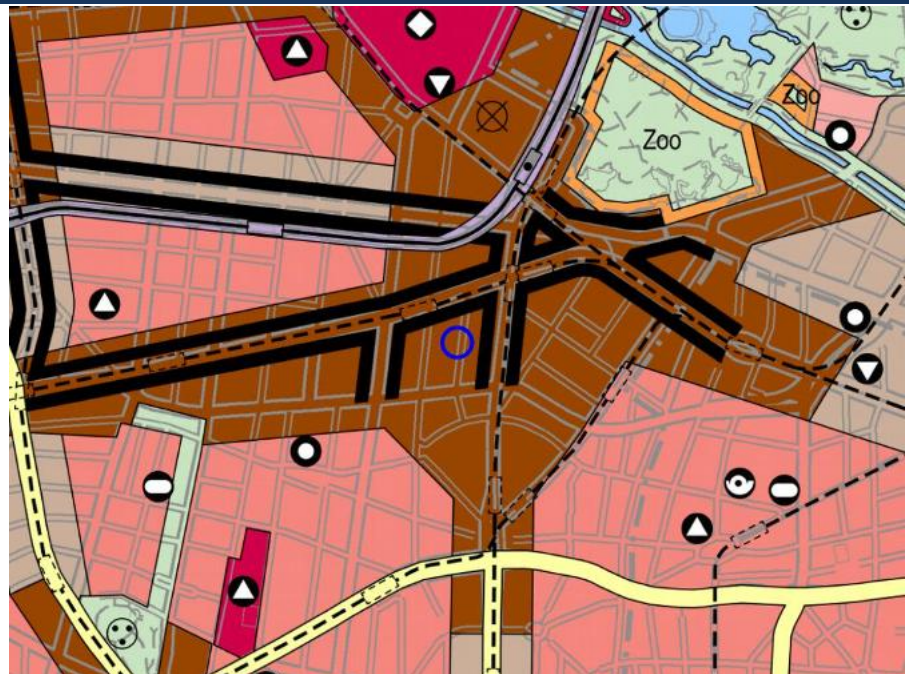
Kampfmittel	Untersuchung und Bewertung des Objekts hinsichtlich „Kampfmittelfreiheit“ gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird kampfmittelfreier Objektzustand unterstellt.
Bauordnungsrecht	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o. ä. sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, so dass derartige Besonderheiten ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

3.7 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Baufläche

-  Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
-  Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
-  Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
-  Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
-  Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion (H)
-  Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
-  Gemischte Baufläche, M1
-  Gemischte Baufläche, M2
-  Gewerbliche Baufläche
-  Einzelhandelskonzentration
-  Sonderbaufläche
-  Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2025

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (Abl. S. 441) stellt den Bereich des Wertermittlungsobjekts als Gemischte Baufläche M1 dar.

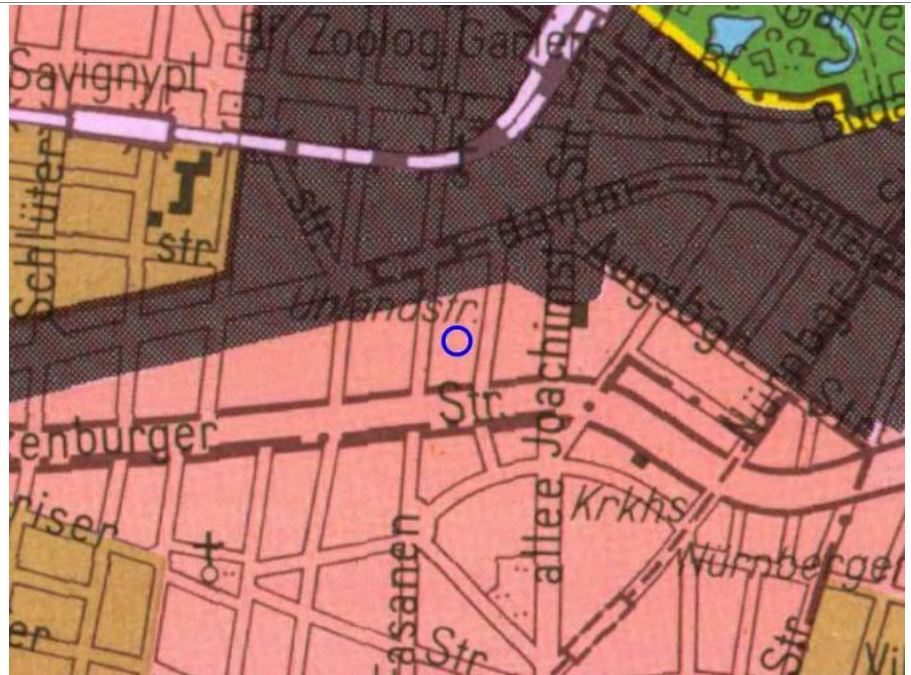
Baunutzungsplan

Art der Nutzung

	Dorfgebiet
	reines Wohngebiet
	allgemeines Wohngebiet
	gemischtes Gebiet
	beschränktes Arbeitsgebiet
	reines Arbeitsgebiet
	Kerngebiet
	Baulandreserve
	besondere Zweckbestimmung
	Nichtbaugebiet
	Waldgebiet

Maß der Nutzung

	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/1	2	0,1	0,2	0,8
	II/2	2	0,2	0,4	1,6
	II/3	2	0,3	0,6	2,4
	III/3	3	0,3	0,9	3,6
	IV/3	4	0,3	1,2	4,8
	V/3	5	0,3	1,5	6,0
	6	-	0,6	-	8,4



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, vom 09.12.2025 ist nach dem Baunutzungsplan 1960 i. V. m. der Berliner BO 58 und den förmlich festgestellten (f. f.) Fluchtlinien, die zusammen als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB gelten, Folgendes festgesetzt:

gemischtes Gebiet

Baustufe V/3 (5 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,3, dies entspricht einer GFZ von 1,5)

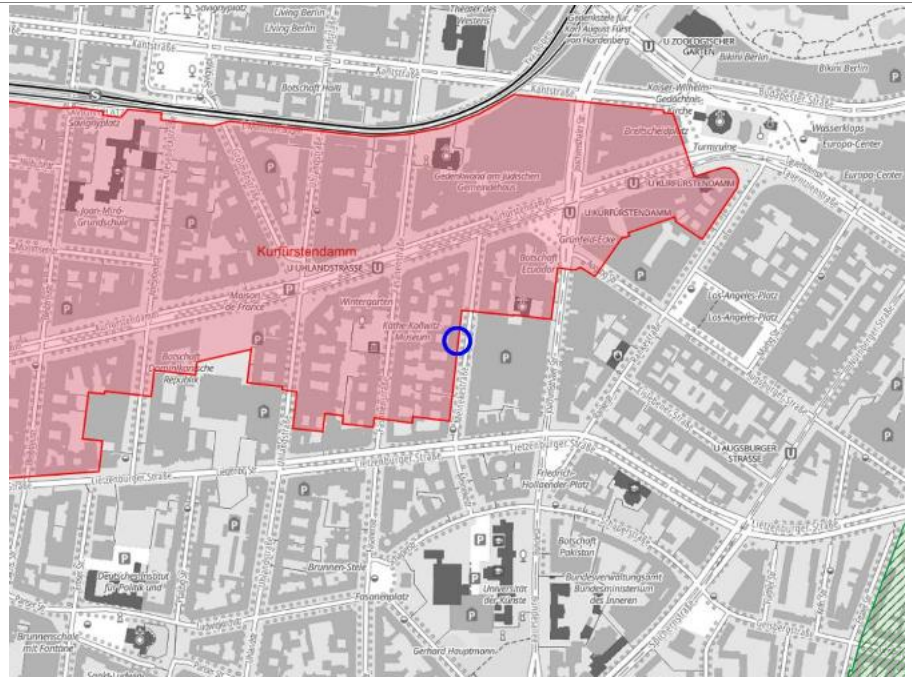
Bebauungstiefe 20 m, gerechnet ab der (f. f.) Baufluchtlinie

Der Bebauungsplan VII-A vom 09.07.1971 leitet auf die Regelungen der BauNVO 1968 über.

Da es sich um ein Bestandsobjekt handelt, wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung vorausgesetzt.

Verordnungen

-  **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
-  **Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)



Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, vom 09.12.2025 liegt das Wertermittlungsobjekt im Bereich der Erhaltungsverordnung „Kurfürstendamm“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt). Demnach bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Diese kann nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage von städtebaulicher Bedeutung oder eine neu zu errichtende Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt. Ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

Für die vorliegende Wertermittlung wird die Einhaltung ggfs. aus der Verordnung resultierender Auflagen vorausgesetzt und im vorliegenden Fall keine Wertrelevanz beigemessen.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“. Es besteht kein städtebaulicher Vertrag.

Verfügungs- und Veränderungssperre

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, vom 09.12.2025 unterliegt das Grundstück keiner Veränderungssperre.

3.8 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität)

Das Grundstück ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit zureichend gestaltet. Es ist bebaut und liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Es handelt sich somit um baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitrags- und Abgabenzustand

Nach der vorliegenden Erschließungsbeitragsauskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 23.01.2026 sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB für den vorliegenden Straßenabschnitt nicht zu entrichten. Es wird auch kein Straßenland benötigt. Weitere beitragspflichtige Baumaßnahmen an der vorgenannten Verkehrsanlage fallen nach Ansicht der Sachverständigen in absehbarer Zukunft nicht an.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudeart



Wohn- und Geschäftshaus
mehrseitig angebaut

Baujahr	1903 (lt. Denkmalkarte)
Modernisierungen	Nach Angaben der WEG-Verwaltung wurden folgende Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums seit 1990 durchgeführt: • Heizungsumstellung auf Fernwärme • teilweiser Austausch von Wasser-/ Abwasserleitungen (ca. 30 % des Gesamtbestandes) • Ausbau des Dachgeschosses zu drei Wohnungen mit teilweiser Dacherneuerung • Aufarbeitung von Fenstern (die Holzfenster sind allerdings schon wieder renovierungsbedürftig) • Fassadengestaltung und -erneuerung • Renovierung von Hausfluren / Treppenhäusern • aufwändige Innenhofgestaltung
Nutzung	überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt
Anzahl der Geschosse	6-geschossig inkl. ausgebautes Dachgeschoss zzgl. Kellergeschoss

4.2 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	vermutlich Einzel-/Streifenfundamente
Fassade	Bossenputz, Stuckfassade mit Ornamenten
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken	Holzbalken
Kellerdecke	massiv



Keller	nicht ausgebaut.
Dach	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Berliner Dach Dacheindeckung: Bitumenbahnen und Dachziegel Regenfallrohre aus Zinkblech außen liegende Entwässerung
Treppen	Stahl-Mauerwerkskonstruktion mit Tritt- und Setzstufen aus Holz und Belag, Holzgeländer
Türen	Haustür: massive Holztür mit Glaseinsatz Innentüren: Füllungstüren aus Holz Zimmertüren: Füllungstüren aus Holz, tlw. mit Glaseinsatz
Fenster	Holz-Doppelkastenfenster (in schlechtem Zustand) beim zu bewertenden Wohnungseigentum

4.3 Technischer Ausbau

Elektroinstallation	einfache Ausstattung Türöffner, Klingelanlage, Video-Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Medienanschlüsse, Fernsehkabel
Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizungsanlage	Fernwärme
Art der Heizkörper	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Lüftung	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

4.4 Innenausbau Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus etc.)

Bodenbeläge	Fliesen im Eingangsbereich
Wand- und Deckenbekleidungen	verputzt und gestrichen, Stuckornamente

4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile	straßenseitig Balkone und Wintergärten, Dachgauben
besondere Einrichtungen	Außenfahrstuhl im Hof
Besonnung und Belichtung	ausreichend bis gut



Baumängel und Bauschäden	augenscheinlich keine wesentlichen erkennbar Es wird davon ausgegangen, dass sich vorhandene Schäden im Rahmen der normalen Instandhaltung bewegen.
wirtschaftliche Wertminderungen	keine

4.6 Energieausweis

Es liegt ein Energieausweise nach EnEV 2014 für Wohngebäude vom 01.04.2019 (gültig bis 31.03.2029) mit folgenden Eckdaten vor:

Endenergieverbrauch	66,3 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch	86,2 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	B: Dies entspricht ungefähr einem Einfamilienhaus Neubau.
wesentlicher Energieträger für Heizung	Fernwärme
wesentlicher Energieträger für Warmwasser	Fernwärme
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung	keine

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand. Es besteht augenscheinlich kein Instandhaltungsstau.

4.8 Garagen und Stellplätze

nicht vorhanden

4.9 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Hofbefestigung und Gartenbereiche, Müllstandplatz

Einfriedung durch Grenzbebauung



4.10 Basisdaten zu Gebäude und Grundstück

	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksfläche	1.571 m ²
Geschosse inkl. KG und DG	7
Vollgeschosse	6
Geschossfläche	5.766,02 m ²
Wohn-/Nutzfläche	4.150,60 m ²
Wohn-/Nutzflächenfaktor	0,72
GFZ	3,7

Die Flächenermittlungen wurden auf Grundlage der Unterlagen des Auftraggebers und eigenen Messungen (Geoportal Berlin) durchgeführt.

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde nicht vom Sachverständigen durchgeführt. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten zu den Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und vom Sachverständigen überschlägig geprüft. Sie sind plausibel. Die zu Grunde liegenden Berechnungen weichen möglicherweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Geschossfläche und die GFZ des Bewertungsgrundstücks wurden überschlägig anhand vorliegender Unterlagen und eigener Messungen ermittelt. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen, da dies außerhalb der Wertermittlung liegt und gesondert in Auftrag gegeben werden muss.

5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude	Das Sondereigentum liegt im Erdgeschoss rechts des Gartenhauses.
Wohnfläche	nach vorliegender Flächenauflistung der WEG-Verwaltung rd. 140,56 m². Die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft.
Raumaufteilung / Orientierung	Die Wohnung hat folgende Räume: 5 Zimmer, Küche, Bad, 2 Flure, Wintergarten, Terrasse, Abstellraum im Keller
Grundrissgestaltung	individuell, für das Baujahr zeittypisch
Besonnung/Belichtung	ausreichend

5.2 Innenausbau

Bodenbeläge	originale Dielenböden, die teilweise mit abgenutztem Linoleum bedeckt sind, Fliesen im Bad und Wintergarten, Linoleum in der Küche
Wand- und Deckenbekleidungen	gestrichene Raufasertapete, Stuckdecken Sanitärräume: Fliesen an den Wänden bis ca. 1,50 m
sanitäre Installation	Bad: eingebaute Wanne (Funktionsmangel Wasseraustritt aus Badewanne und geringe Duschwasserleistung), stehende WC-Anlage, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie einfache Ausstattung und Qualität Entlüftung über Fenster alle Heizungs- und Warmwasserleitungen sind auf Putz verlegt Für die vorliegende Wohnungsgröße ist das Badezimmer sehr klein ausgelegt.
Küchenausstattung	Möbiliar nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen	nicht vorhanden
besondere Bauteile	nicht vorhanden
Baumängel/Bauschäden	Veraltete Heizungsanlagen, veraltete sanitäre Anlagen, Risse in der Decke, undichte, veraltete Fenster, Wasserschäden durch Starkregenereignisse, veraltete Elektrik, beschädigte Terrasse.
wirtschaftliche Wertminderungen	keine



allgemeine Beurteilung des Sondereigentums

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist mittel-schlecht. Es besteht ein Instandhaltungsrückstau insbesondere hinsichtlich der Heizungsanlagen, der sanitären Anlagen, der Decke (Risse), den Fenstern (undicht, veraltet), der veralteten Elektrik und der beschädigten Terrasse.

5.3 Wohngeld und Miete

Hausgeld

Die Höhe des Hausgelds beträgt am Wertermittlungsstichtag monatlich 659,97 €. (lt. Wirtschaftsplan 2026).

Miete

Das Wohnungseigentum ist vermietet zu einer Bruttokaltmiete von 580,00 € monatlich. Unter Abzug durchschnittlicher kalter Betriebskosten von 1,76 €/m² gemäß der Berliner Betriebskostenübersicht 2024 (Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2022) ergibt sich eine fiktive Nettokaltmiete von 333,60 €, was 2,38 €/m² entspricht. Dies liegt unterhalb des aktuellen Mietpiegelunterwertes in Höhe von 6,14 €/m²:

Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC			
unter 35 m ²	7,39 <	10,65	> 15,32
35 m ² bis unter 40 m ²	6,85 <	11,09	> 15,31
40 m ² bis unter 45 m ²	6,26 <	9,20	> 13,46
45 m ² bis unter 65 m ²	6,52 <	8,80	> 12,78
65 m ² bis unter 115 m ²	6,09 <	8,45	> 12,55
ab 115 m ²	6,14 <	8,13	> 11,97

5.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht

an einer ca. 1.020 m² großen Gartenfläche hinter dem Gartenhaus

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

nicht vorhanden lt. WEG-Verwaltung

von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum

Gemäß der Gemeinschaftsordnung Nr. 11 („Anlage II zu Teilungserklärung vom 29.12.2004, UR-Nr. 207 / 2004) tragen die Eigentümer die Kosten und Lasten der Gemeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, abgesehen von der WEG-Verwaltung (nach Einheit) und ggf. vorhandenen Kabelanschlüssen oder Antennenanlagen (ebenfalls pro Einheit, sofern angeschlossen). Die Kosten von Aufzugsanlagen tragen nur die angeschlossenen Eigentümer und keinesfalls die Eigentümer von Einheiten im Erdgeschoss (hier vorliegend).

Erhaltungsrücklage

Die Höhe des Anteils der Erhaltungsrücklage am Hausgeld beträgt am Wertermittlungsstichtag monatlich 249,97 €. (lt. Wirtschaftsplan 2026).

6 Verfahrenswahl und Modellkonformität

6.1 Verfahrenswahl

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- bzw. preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (gem. § 7 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. § 24 Absatz 3 ImmoWertV). Insbesondere für Eigentumswohnungen existiert üblicherweise ein hinreichender Grundstücks-handel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sachgemäß zu berücksichtigen.

6.2 Modellkonformität

Gemäß § 10 Absätze 1 und 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Weiterhin ist gemäß Nummer 10.(1) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) der Grundsatz der Modellkonformität bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beachten. Dies gilt bei Ermittlung des

- a) Vergleichswerts insbesondere hinsichtlich der zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren;
- b) Ertragswerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze;
- c) Sachwerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Sachwertfaktoren bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze.

Und gemäß Nummer 10.(2) der ImmoWertA ermöglicht § 10 Absatz 2 der ImmoWertV, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist, eine Abweichung von Vorgaben der ImmoWertV. Die Vorschrift schafft damit die erforderliche Grundlage, um dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität Rechnung tragen zu können.

6.3 Eignung und Anpassung der Daten; Herkunft der Daten

Gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) sind Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden: Hierbei dürfen gemäß Nummer 9.(1).3 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) nur die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde gelegt werden. Etwaige Abweichungen können in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden.

Nach Absatz 3 ist Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Nach Nummer 9.(3) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) gilt in der Regel Folgendes:

- a) vorrangig sind die Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu verwenden;
- b) stehen beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 BauGB (Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen) herangezogen werden;
- c) im Übrigen können auch geeignete Kaufpreise und geeignete sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen herangezogen werden.

Sollen Daten aus anderen Quellen herangezogen werden, steht es der Eignung dieser Daten nicht entgegen, wenn bei Ermittlung dieser Daten Modellansätze und Modelle angewendet wurden, die von § 12 Absatz 5 i. V. m. den Anlagen 1 bis 4 abweichen. Bei Anwendung dieser Daten ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Die Quelle der verwendeten Daten ist anzugeben. Eine Schätzung nach § 9 Absatz 3 kommt nur in Betracht, wenn keine geeigneten Daten vorliegen.



7 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 5

7.1 Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichsverfahren - Vorberechnungen

Es wird eine Vergleichswertermittlung im direkten Vergleichsverfahren durchgeführt. Dabei wurde am 02.03.2026 eine Abfrage an das Automatisierte Abrufverfahren für die Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin formuliert. Es wurden folgende Abfragekriterien zugrunde gelegt:

Status der Kauffallauswertung	Vertrag ausgewertet
Vertragsart	Kauf; Angebot + Annahme / Benennung
Bezirk	Charlottenburg-Wilmersdorf
Vertragsdatum	18.02.2024 bis 18.02.2026
Vertragsgegenstand	WE-Einheit
Verfügbarkeit	vermietet
Wohnungsart	Etagenwohnung
Baujahr	bis 1918
Wohnlage	gut
Typische Nutzungsart	Kerngebiet (M1), Mischgebiet (M2)
Sondernutzungsrechte	nein, außer an Grundstücksteilflächen

Es wurden insgesamt **13 Kauffälle** recherchiert, welche die vorstehenden Kriterien erfüllen. Den textlichen Ergänzungen waren keine Besonderheiten (mitverkauftes Inventar o. ä.) zu entnehmen, so dass eine Bereinigung notwendig gewesen wäre. Bei einer Wohnung war jedoch ein Wasserschaden und bei einer weiteren war ein Sondernutzungsrecht an einem Dachraum vorhanden. Diese Kauffälle wurden nicht berücksichtigt, so dass schließlich **11 Kauffälle** verblieben. Diese wurden von außen besichtigt.

Nachfolgend sind die Kauffälle mit den jeweils entsprechenden Eckdaten sowie dem jeweils tatsächlichem bereinigten Kaufpreis (€/m²) aufgeführt:

lfd. Nr.	Datum	Straße	Baujahr	Geschoss-lage	Wohnfläche (m²)	Balkon/Loggia/Terrasse vorhanden	Kaufpreis (€/m²)
1	15.04.2024	Niebuhrstr.	1890	EG	111,87	ja	4.827
2	18.04.2024	Niebuhrstr.	1890	3. OG	138,19	ja	4.743
3	24.04.2024	Bleibtreustr..	1904	2. OG	92,10	ja	7.100
4	07.06.2024	Niebuhrstr.	1890	2. OG	94,12	ja	4.941
5	02.08.2024	Schlüterstr.	1910	2. OG	88,22	nein	5.838
6	30.12.2024	Niebuhrstr.	1890	3. OG	94,36	ja	5.087
7	08.07.2025	Waitzstr.	1907	EG	42,65	nein	4.134
8	13.08.2025	Clausewitzstr..	1909	4. OG	65,60	nein	3.049
9	08.09.2025	Wielandstr..	1904	1. OG	162,60	ja	4.920
10	24.10.2025	Leibnizstr.	1906	4. OG	184,00	ja	4.783
11	19.12.2025	Mommсенstr.	1904	1. OG	116,40	ja	10.309

Vorbemerkungen zur Ermittlung der Anpassungsfaktoren für die betrachteten Merkmale

Im Folgenden werden die wichtigsten Merkmale aufgeführt, die bei der Anpassung der Vergleichsobjekte an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts zu beachten sind. Dabei werden den unterschiedlichen Merkmalsausprägungen jeweils Umrechnungskoeffizienten zugewiesen, die höher sind, desto besser die Eigenschaft des Objekts ist.

Zur Ermittlung des jeweiligen Anpassungsfaktors (hier als Beispiel AF_{M1}) für ein bestimmtes Merkmal (hier als Beispiel Merkmal M1) aus den jeweiligen Umrechnungskoeffizienten (hier als Beispiel UR_{M1}) ist dabei von folgender Formel auszugehen:

$$\frac{UR_{M1} \text{ Bewertungsobjekt}}{UR_{M1} \text{ Vergleichsobjekt x}} = AF_{M1}$$

Ermittelt wird so der Anpassungsfaktor AF_{M1} für das Merkmal M1 für das Vergleichsobjekt x.

Sofern kein Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts explizit aufgeführt wird, beträgt dieser 1,000. Soweit die Notwendigkeit besteht bzw. soweit es markt- und sachgerecht ist, können Zwischenwerte für die Umrechnungskoeffizienten linear interpoliert werden. Auch eine lineare Extrapolation kann in Einzelfällen sinnvoll sein.

Anpassungen der Kaufpreise an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts

Konjunkturelle Entwicklung

Die Kaufobjekte wurden in einem Zeitraum von zwei Jahren vor dem Wertermittlungstichtag erworben.

Nach dem Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. 2025/2026 (Stand: September 2025) gab es im Marktbereich Charlottenburg, Westend, Charlottenburg-Nord zwischen dem Jahr 2024 und dem 3. Quartal 2025 bei vermieteten Eigentumswohnungen eine positive konjunkturelle Entwicklung, die ungefähr einem Anpassungsfaktor von 1,05 entsprach. Seitdem sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum ungefähr auf demselben Niveau geblieben. Zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung wird den Kaufpreisen des Jahres 2024 der Umrechnungskoeffizient 0,95 zugeordnet. Die restlichen Kauffälle datieren auf das Jahr 2025 (08.07. bis 19.12.). Für diese sowie das Wertermittlungsobjekt wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,00 verwendet.

Es ergeben sich die folgenden Anpassungen:

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,00	0,95	1,05
2	1,00	0,95	1,05
3	1,00	0,95	1,05
4	1,00	0,95	1,05
5	1,00	0,95	1,05
6	1,00	0,95	1,05
7	1,00	1,00	1,00
8	1,00	1,00	1,00
9	1,00	1,00	1,00
10	1,00	1,00	1,00
11	1,00	1,00	1,00

Wohnlage

Die recherchierten Kaufobjekte sowie das Bewertungsobjekt befinden sich alle in gleicher guter Wohnlage. Es gibt jedoch dennoch leichte Unterschiede in der Mikrolage. Einige Objekte befinden sich in etwas besseren Lagen. In Anlehnung an die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten (s. u.) für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) wird dem Bewertungsobjekt der Umrechnungskoeffizient 1,00 und den etwas besser gelegenen Vergleichsobjekten der Umrechnungskoeffizient 1,05 (Lagequalität zwischen mittel und gut) zugeteilt.

Qualität	Umrechnungskoeffizient
Lage leicht schlechter als Wertermittlungsobjekt	0,95
Lage vergleichbar Wertermittlungsobjekt	1,00
Lage leicht besser als Wertermittlungsobjekt	1,05

Es ergeben sich die folgenden Anpassungen:

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,00	0,95	1,05
2	1,00	0,95	1,05
3	1,00	1,00	1,00
4	1,00	0,95	1,05
5	1,00	1,00	1,00
6	1,00	0,95	1,05
7	1,00	0,95	1,05
8	1,00	1,00	1,00
9	1,00	1,00	1,00
10	1,00	0,95	1,05
11	1,00	1,00	1,00

Verkehrslärmbelastung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer Lage mit erhöhten Lärmimmissionen (> 60-65 dB (A)). Es wird das in der GUG 1/2007 von Habath/Kühne/Stelter veröffentlichte WEA-Bewertungssystem zur Anpassung der Vergleichskauffälle an das Bewertungsobjekt verwendet (Mittelwerte der angegebenen Spannen):

Immissionen	WEA
< 55 dB (A)	1,00
> 55 – 60 dB (A)	1,00 – 0,97
> 60 – 65 dB (A)	0,97 – 0,95
> 65 – 70 dB (A)	0,96 – 0,92
> 70 – 75 dB (A)	0,92 – 0,88
> 75 – 80 dB (A)	0,90 – 0,85
> 80 dB (A)	0,85 – 0,80

Es ergeben sich die folgenden Anpassungsfaktoren:

lfd. Nr.	Umrechnungsko- effizient Bewer- tungsobjekt	Umrechnungsko- effizient Ver- gleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00
3	1,00	0,94	1,06
4	1,00	1,00	1,00
5	1,00	0,96	1,04
6	1,00	1,00	1,00
7	1,00	0,99	1,01
8	1,00	0,99	1,01
9	1,00	0,96	1,04
10	1,00	0,90	1,11
11	1,00	1,00	1,00

Zustand, Erscheinungsbild und Ausstattung der Wohnanlage

Zur Anpassung der Vergleichskauffälle an den Zustand, das Erscheinungsbild und die Ausstattung der Wohnanlage werden folgende Umrechnungskoeffizienten verwendet:

Zustand	Umrechnungskoeffizient
einfach	0,90
einfach bis normal	0,95
normal	1,00
normal bis gut	1,05
gut	1,10

Die Wohnanlage des Wertermittlungsobjekts befindet sich in einem normalen bis guten Zustand und weist ein für die Lage normales bis gutes Erscheinungsbild sowie einen normalen Ausstattungsstandard hinsichtlich der baulichen Anlagen auf.

Es ergeben sich die folgenden Anpassungsfaktoren:

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,05	1,00	1,05
2	1,05	1,00	1,05
3	1,05	1,05	1,00
4	1,05	1,00	1,05
5	1,05	1,05	1,00
6	1,05	1,00	1,05
7	1,05	1,00	1,05
8	1,05	1,05	1,00
9	1,05	1,05	1,00
10	1,05	1,00	1,05
11	1,05	1,05	1,00

Größe der Wohnanlage

Die recherchierten Kauffälle liegen in unterschiedlich großen Wohnanlagen und weichen hinsichtlich der Größe der Wohnanlage vom Wertermittlungsobjekt ab, so dass eine Anpassung erfolgt. Zur Anpassung an die Größe der Wohnanlage werden die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	Umrechnungskoeffizient
5	1,10
10	1,05
20	1,03
30	1,02
40	1,01
50	1,00
60 - 90	0,99
100 - 130	0,98
140 – 170	0,97
180	0,96
190 – 200	0,95
210 - 240	0,94

Damit ergeben sich folgende Anpassungen.

lfd. Nr.	Umrechnungsko- effizient Bewer- tungsobjekt	Umrechnungsko- effizient Ver- gleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,03	1,02	1,01
2	1,03	1,02	1,01
3	1,03	1,01	1,02
4	1,03	1,02	1,01
5	1,03	1,01	1,02
6	1,03	1,02	1,01
7	1,03	1,01	1,02
8	1,03	1,01	1,02
9	1,03	1,02	1,01
10	1,03	1,02	1,01
11	1,03	1,02	1,01

Ausstattung, räumliche Beschaffenheit der Wohnung

Es können keine genauen Angaben zum Ausstattungsstandard und der räumlichen Beschaffenheit (Grundrisse, Zuschnitt etc.) herausgelesen werden. Es wird unterstellt, dass diese Merkmale bei den Vergleichsobjekten einem mittleren marktüblichen Standard entsprechen (Umrechnungskoeffizient 1,00).

Das Bewertungsobjekt weist eine einfache bis mittlere Ausstattung, auf. Es wird in Anlehnung an die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten (s. u.) für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) für das Bewertungsobjekt eine Zwischenkategorie (einfach bis mittel) gebildet und dieser der Umrechnungskoeffizient 0,90 zugeteilt.

Qualität	Umrechnungskoeffizient
einfach	0,85
einfach bis mittel	0,90
mittel	1,00
gut	1,10
sehr gut	1,15

Hierdurch ergeben sich die folgenden Anpassungsfaktoren:

lfd. Nr.	Umrechnungsko- effizient Bewer- tungsobjekt	Umrechnungsko- effizient Ver- gleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	0,90	1,00	0,90
2	0,90	1,00	0,90
3	0,90	1,00	0,90
4	0,90	1,00	0,90
5	0,90	1,00	0,90
6	0,90	1,00	0,90
7	0,90	1,00	0,90
8	0,90	1,00	0,90
9	0,90	1,00	0,90
10	0,90	1,00	0,90
11	0,90	1,00	0,90

Zustand der Wohnung

Es können keine genauen Angaben zum baulichen Zustand der Wohnungen herausgelesen werden. Es wird angenommen, dass dieser durchschnittlich in etwa einem normalen Zustand entspricht. Der Zustand der zu bewertenden Wohnung ist schlecht bis normal. Es existieren keine Anpassungsfaktoren an den Zustand von Eigentumswohnungen. Es wird daher folgendes Schema angewendet:

Zustand	Umrechnungskoeffizient
sehr schlecht	0,800
schlecht	0,850
schlecht bis normal	0,925
normal	1,000
normal bis gut	1,050
gut	1,100
neuwertig	1,150

Es ergeben sich damit die folgenden Anpassungsfaktoren:

lfd. Nr.	Umrechnungsko- effizient Bewer- tungsobjekt	Umrechnungsko- effizient Ver- gleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	0,925	1,00	0,93
2	0,925	1,00	0,93
3	0,925	1,00	0,93
4	0,925	1,00	0,93
5	0,925	1,00	0,93
6	0,925	1,00	0,93
7	0,925	1,00	0,93
8	0,925	1,00	0,93
9	0,925	1,00	0,93
10	0,925	1,00	0,93
11	0,925	1,00	0,93

Geschosslage

Zur Anpassung an die Geschosslage werden die diesbezüglichen Anpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

Geschoss	Umrechnungskoeffizient
UG	0,95
EG	0,98
1. OG	1,00
2. OG	1,02
3. OG	1,04
4. OG (mit Aufzug)	1,06
4. OG	1,00
5. OG (mit Aufzug)	1,06
5. OG	0,95
6. OG (mit Aufzug)	1,06

Die Kauffälle werden an die Geschosslage der zu bewertenden Wohnung angepasst.

Ifd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungs-faktor
1	0,98	0,98	1,00
2	0,98	1,04	0,94
3	0,98	1,02	0,96
4	0,98	1,02	0,96
5	0,98	1,02	0,96
6	0,98	1,04	0,94
7	0,98	0,98	1,00
8	0,98	1,06	0,92
9	0,98	1,00	0,98
10	0,98	1,00	0,98
11	0,98	1,00	0,98

Wohnfläche

Zur Anpassung an die Wohnfläche werden die Umrechnungskoeffizienten gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

Wohnfläche (m ²)	Umrechnungskoeffizient
20	1,15
30	1,10
40	1,06
50	1,04
60	1,02
70	1,00
80	0,98
90	0,96
100	0,95
110	0,94
120	0,93
130	0,92
140	0,91
150	0,90
160	0,90
170	0,89
180	0,89

Damit ergeben sich die folgenden Anpassungen:

Ifd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungs-faktor
1	0,91	0,94	0,97
2	0,91	0,91	1,00
3	0,91	0,96	0,95
4	0,91	0,96	0,95
5	0,91	0,96	0,95
6	0,91	0,96	0,95
7	0,91	1,06	0,86
8	0,91	1,00	0,91
9	0,91	0,90	1,01
10	0,91	0,89	1,02
11	0,91	0,93	0,98

Balkon/Loggia/Terrasse

Für die Anpassung an das Vorhandensein von Balkonen, Loggien oder Terrassen existieren keine Anpassungsfaktoren. Dennoch werden am Markt die Wohnungen mit einer derartigen Ausstattung zu höheren Preisen (Umrechnungskoeffizient 1,05) gehandelt als ohne (Umrechnungskoeffizient 1,00). Das Bewertungsobjekt verfügt über eine derartige Ausstattung (Terrasse). Es ergeben sich folgende Anpassungen:

Ifd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungs-faktor
1	1,05	1,05	1,00
2	1,05	1,05	1,00
3	1,05	1,05	1,00
4	1,05	1,05	1,00
5	1,05	1,00	1,05
6	1,05	1,05	1,00
7	1,05	1,00	1,05
8	1,05	1,00	1,05
9	1,05	1,05	1,00
10	1,05	1,05	1,00
11	1,05	1,05	1,00

Sondernutzungsrecht Garten

Das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche wird mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,03 berücksichtigt. Der Garten befindet sich hinter dem Gartenhaus und weist keine Besonderheiten auf. Man ist, abgesehen vom Nachbarn, der ebenfalls über das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche verfügt, relativ ungestört, aber die Teilfläche ist nur gering belichtet. Ein Vergleichsfall verfügt ebenfalls über das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche im Erdgeschoss. Den sonstigen Vergleichsfällen wird der Umrechnungskoeffizient 1,00 zugeordnet.

Es ergeben sich die folgenden Anpassungen:

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wer- termittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungs- faktor
1	1,03	1,025	1,00
2	1,03	1,00	1,03
3	1,03	1,00	1,03
4	1,03	1,00	1,03
5	1,03	1,00	1,03
6	1,03	1,00	1,03
7	1,03	1,00	1,03
8	1,03	1,00	1,03
9	1,03	1,00	1,03
10	1,03	1,00	1,03
11	1,03	1,00	1,03



7.2 Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichswertverfahren – Finale Berechnung

Abschließend werden die Anpassungsfaktoren multipliziert:

Ifd. Nr.	Kaufpreis (€/m²)	Anpassungsfaktoren											angepasster Kaufpreis (€/m²)
		Konjunktur	Wohnlage	Immisionen	Zustand, Erscheinungsbild und Ausstattung der Wohnanlage	Größe der Wohnanlage	Ausstattung, räumliche Beschaffenheit der Wohnung	Zustand der Wohnung	Geschosslage	Wohnfläche	Balkon/Loggia/Terrasse	SNR Garten	
1	4.827	1,05	1,05	1,00	1,05	1,01	0,90	0,93	1,00	0,97	1,00	1,00	4.582
2	4.743	1,05	1,05	1,00	1,05	1,01	0,90	0,93	0,94	1,00	1,00	1,03	4.494
3	7.100	1,05	1,00	1,06	1,00	1,02	0,90	0,93	0,96	0,95	1,00	1,03	6.337
4	4.941	1,05	1,05	1,00	1,05	1,01	0,90	0,93	0,96	0,95	1,00	1,03	4.542
5	5.838	1,05	1,00	1,04	1,00	1,02	0,90	0,93	0,96	0,95	1,05	1,03	5.368
6	5.087	1,05	1,05	1,00	1,05	1,01	0,90	0,93	0,94	0,95	1,00	1,03	4.579
7	4.134	1,00	1,05	1,01	1,05	1,02	0,90	0,93	1,00	0,86	1,05	1,03	3.655
8	3.049	1,00	1,00	1,01	1,00	1,02	0,90	0,93	0,92	0,91	1,05	1,03	2.380
9	4.920	1,00	1,00	1,04	1,00	1,01	0,90	0,93	0,98	1,01	1,00	1,03	4.410
10	4.783	1,00	1,05	1,11	1,05	1,01	0,90	0,93	0,98	1,02	1,00	1,03	5.095
11	10.309	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	0,90	0,93	0,98	0,98	1,00	1,03	8.621

Der **Mittelwert** der an das Bewertungsobjekt angepassten Vergleichskaufpreise ergibt **rd. 4.915 €/m² Wohnfläche**. Zur Untersuchung der Qualität des Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dieser errechnet sich aus dem Quotienten der Standardabweichung und dem arithmetischen Mittel:

$$V = \frac{s}{y_M}$$

Im vorliegenden Fall beträgt der Variationskoeffizient $V = 0,306$ [Standardabweichung (s) = rd. 1.502 €/m² Wohnfläche / arithmetisches Mittel (y_M) = rd. 4.915 €/m² Wohnfläche].

Auf dem Immobilienmarkt gelten hinsichtlich der Qualität der Kaufpreisstichprobe folgende übliche Genauigkeitsabstufungen:

- $V < 0,200$ (hohe bis ausreichende Genauigkeit)
- $V = 0,200$ bis $0,300$ (nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken)
- $V > 0,300$ (in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen)

Aufgrund des Variationskoeffizienten $> 0,300$ wird eine Ausreißerbereinigung für notwendig gehalten. Diese wird auf dem Niveau Mittelwert $\pm 1,5$ Standardabweichungen durchgeführt. Hierdurch entfallen die Vergleichskauffälle Nr. 8 und 11. Das arithmetische Mittel der verbleibenden 9 Kauffälle beträgt **4.785 €/m²** bei einem Variationskoeffizienten $> 0,200$ und wird als Bewertungsgrundlage angesetzt.

vorläufiger Vergleichswert

Somit ergibt sich zunächst der **vorläufige Vergleichswert von:**

140,56 m² x 4.785,00 €/m² Wohnfläche = **672.579,60 €**.

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Underrent

Bei dem Bewertungsobjekt besteht zum Wertermittlungsstichtag eine signifikante Differenz zwischen der tatsächlich erzielten Nettokaltmiete und der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die fiktive Ist-Miete (nach Abzug der umlagefähigen Betriebskosten) nettokalt beträgt 333,60 € (2,38 €/m² Wohnfläche). Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Vergleichskauffälle, abgeleitet aus 4 Kauffällen der Stichprobe, beträgt 8,05 €/m² Wohnfläche (Spanne von 6,26 bis 9,09 €/m²), bei einem angenommenen normalen Zustand.

Der zum Wertermittlungsstichtag geltende Berliner Mietspiegel, welcher Mieten für Geschosswohnungen im Bestand und bei Neuvermietung der letzten 4 Kalenderjahre ausweist, gibt folgende Spanne an:

ab 115 m²: 6,14 bis 11,97 €/m², i. M. 8,13 €/m² Wohnfläche

Die marktüblich erzielbare Miete für die zu bewertende Wohnung wird in Relation zu den Vergleichskauffällen aufgrund des schlechten bis normalen Zustands und des einfachen bis mittleren Ausstattungsstandards auf 7,50 €/m² Wohnfläche geschätzt.

Im Falle eines Overrents (wird werterhöhend zum vorläufigen Vergleichswert addiert) wird die tatsächliche Miete auf dem aktuellen Niveau eingefroren und für die marktübliche Miete ein Dynamikzinssatz von 2,00% angesetzt. Ein Overrent wird werterhöhend zum marktangepassten vorläufigen Ertragswert addiert.

Im Falle eines Underrents (hier vorliegend) wird die kapitalisierte Minderrente wertmindernd vom vorläufigen Vergleichswert abgezogen. Für die Kapitalisierung (jährlich nachschüssig) wird der Liegenschaftszinssatz Bezugnehmend auf den vorläufigen Vergleichswert iterativ mittels einer Ertragswertermittlung unter Verwendung der aktuellen Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV angewendet. Dieser liegt bei rd. 0,96 %.

Es muss berücksichtigt werden, dass nach dem Mietvertrag ab Mietbeginn für einen Zeitraum von 5 Jahren keine Mieterhöhung erfolgen darf. Die Sperrfrist beträgt ab Mietbeginn üblicherweise 1 Jahr. Gerechnet ab dem Wertermittlungsstichtag verbleibt ein Sperrfristzeitraum von rd. 4,2 Jahren bzw. ein über das übliche Maß hinausgehender Zeitraum von 3,2 Jahren. Für diesen Zeitraum ergibt sich ein kapitalisierter Underrent von 27.144,05 €.

Für den Zeitraum danach wird ein jährlicher Dynamikzinssatz der tatsächlichen Miete von 5,00 % und von 2,00 % der marktüblich erzielbaren Miete angesetzt. Der Zeitraum der Mietabweichung bis zur Angleichung der Mietniveaus, der sich durch diese jeweiligen Zinssätze ergeben würde, beträgt 39,6 Jahre. Nach Haus & Grund – Vermieterbefragung Ergebnisse 2020 Deutschland beträgt die durchschnittliche Mietdauer in Wohnungen in Deutschland gemäß der befragten Vermieter rd. 8,9 Jahre. Die Mietdauer ist hierbei jedoch abhängig vom Mietniveau und der Lage. Im vorliegenden Fall ist die Miete stark unterdurchschnittlich und die Lage gut und nachgefragt. Ein Zeitraum von fast 40 Jahren wird jedoch als eher unwahrscheinlich angesehen. Es wird ein hypothetischer Underrent-Zeitraum von zusätzlichen 12 Jahren angenommen.

Damit ergibt sich Im vorliegenden Fall ein weiterer kapitalisierter Underrent in Höhe von rd. **99.700,00 €**:



Miete	marktlübliche Miete M_m	tatsächliche Miete M_t
Dynamikszinssatz i der Miete	$i_m = 2,00$ % pro Jahr	$i_t = 5,00$ % pro Jahr
Dauer der Mietabweichung	$n = 12,0$ Jahre	Dauer aus Dynamik berechnen
Kapitalisierungszinssatz k	$k = 0,96$ %	
Zahlungsweise der Miete	jährlich nachschüssig	jährlich nachschüssig
Nettokaltmiete/Jahr	12.650,40 €	3.997,56 €
x Barwertfaktor $a_{n, k, i}$ (12,0 Jahre;	x 12,582972 $k = 0,96$ %; $i_m = 2,00$ %	x 14,884282 $k = 0,96$ %; $i_t = 5,00$ %
Barwert	= 159.179,63 € (1)	= 59.500,81 € (2)
vorläufige Wertbeeinflussung = Barwertdifferenz (tats. - marktüb.) = (2) - (1) = -99.678,82 €		
Wertkorrektur x 1,00		
Wertbeeinflussung = -99.678,82 €		
rd. -99700,00 €		

Dieser wird über den vorherigen Zeitraum von 3,2 Jahren abgezinst:

99.700,00 € x 0,97 (Abzinsungsfaktor) = 96.091,12 €

Vergleichswert

Für die vermietet Wohnung Nr. 5 ergibt sich abschließend ein **Vergleichswert von:**

672.579,60 € - 27.144,05 € - 96.697,95 € = 548.737,60 €, **rd. 549.000,00 €**
(rd. 3.906 €/m²).



8 Verkehrswert

Art der Nutzung	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus					
Miteigentumsanteil (MEA)	35,71/1.000					
Objektadresse	Meinekestraße 5, 10719 Berlin-Charlottenburg					
Wohnungsgrundbuchangaben	Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 44057					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke				Größe m²
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	-	Charlottenburg	7	11/6	Gebäude und Freifläche Meinekestraße 5	1.571
Wertermittlungstichtag	18.02.2026					
Qualitätstichtag	18.02.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)					
Vergleichswert	549.000,00 €					

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 5 auf dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück wird am Wertermittlungstichtag 18.02.2026 auf

549.000,00 €

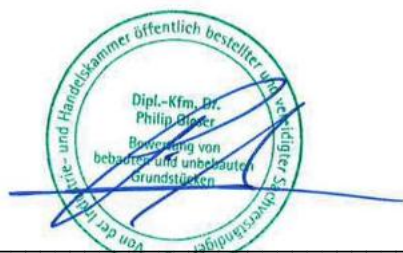
(in Worten: fünfhundertneunundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Das entspricht einem Preis von rd. 3.906 €/m² Wohnfläche.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 07.04.2026



Sachverständiger Dr. P. Gleser

