

# Gutachten

**Nr. 79124**

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 14  
auf dem Grundstück**

**Joachim-Friedrich-Straße 56, Seesener Straße 18, 10711 Berlin**



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren  
70 K 38/24**

**Datum: 5. Juli 2024**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Grundlage.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	5
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	5
<b>3 Beschreibung der Liegenschaft.....</b>	<b>5</b>
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	7
3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus (Joachim-Friedrich-Straße 56).....	7
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 14.....	8
<b>4 Wertermittlung.....</b>	<b>9</b>
4.1 Grundsätze.....	9
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	10
4.4 Verkehrswert.....	12



# **1 Auftrag und Grundlage**

Mit dem Beschluss vom 13.5.2024 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren 70 K 38/24 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

**Joachim-Friedrich-Straße 56, Seesener Straße 18, 10711 Berlin - WE Nr. 14 -**

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 10.4.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Vom Eigentümer wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung erhielt ich einen Wirtschaftsplan und teilw. weitere Unterlagen zum Bewertungsobjekt.

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

Am 27.6.2024 um 13:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Der Zugang zur Wohnung war nicht möglich. Der Hauswantservice gewährte mir Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und Teilen des Gemeinschaftseigentums.

**Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.**

Der Qualitäts- und der Wertermittlungsstichtag ist der 27.6.2024.

# **2 Angaben zum Bewertungsobjekt**

## **2.1 Grundbuch**

Amtsgericht Charlottenburg  
Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf  
Blatt 23243

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 222/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wilmersdorf, Flur 5, Flurstück 653/36, Gebäude- und Freifläche Joachim-Friedrich-Straße 56, Seesener Straße 18 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragenen Blätter 23230 bis 23250) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, von Miteigentümern untereinander, im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 4.7.1997 (UR-Nr. 186/97, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) Bezug genommen. Unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Berlin-Wilmersdorf Blatt 18708 eingetragen am 8.5.1998.



Die Teilungserklärung ist geändert: In Berlin-Wilmersdorf Blätter 23248, 23249 und 23250 wurde das Teil- in Wohnungseigentum umgewandelt. Gemäß Bewilligung vom 3.2.2005 (UR-Nr. 019/2005, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 4.11.2005.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 4 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 38/24). Eingetragen am 10.4.2024.

## 2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Wilmersdorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
5	653/36	Gebäude- und Freifläche Joachim-Friedrich-Straße 56 Seesener Straße 18	830,00 m <sup>2</sup>

## 2.3 Ideeller Grundstücksanteil

222 / 10.000	Miteigentumsanteil an	
Flur	Flurstück	Größe
5	653/36	830,00 m <sup>2</sup>
<u>222</u>	<u>* 830,00 m<sup>2</sup></u>	= 18,43 m <sup>2</sup>
10.000		rd. 18,00 m <sup>2</sup>

## 2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnete Wohnung im 1. OG Seitenflügel rechts des Hofeingangs, mit einer Größe von ca. 59,49 m<sup>2</sup>.

(Anmerkung: In der Teilungserklärung wird offensichtlich fehlerhaft beschrieben „mit Nr. 13 bezeichneten Räumen“.)

Sondereigentum sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume, sowie zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können ohne dass dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum in der Teilungserklärung näher bezeichnete Teile, Anlagen und Einrichtungen gehören, sowie die Balkone, Loggien bzw. Dachterrassen, soweit diese wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 BGB sind.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.



## 2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

## 2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle Räume und Gebäudebestandteile, die entweder gemäß den vorstehenden Bestimmungen oder gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetz nicht ausdrücklich als Gegenstand von Sondereigentums bezeichnet worden sind. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind insbesondere auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, die gemeinsame (Öl)zentralheizungsanlage, gemeinschaftliche Fernseh- oder Rundfunkantennen sowie Hausklingel-/Sprechanlagen.

Lt. Teilungserklärung wird jeder Wohnung vom Verwalter ein Keller zugewiesen.

# 3 Beschreibung der Liegenschaft

## 3.1 Das Grundstück

### 3.1.1 Lage

#### 3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im Ortsteil Halensee, nahe Ortsteilgrenze zu Schmargendorf, Hochmeisterplatz und Martin Luther Krankenhaus, an der Joachim-Friedrich-Straße, einer Querstraße des Kurfürstendamms, und an der Seesener Straße, umgeben von überwiegender Blockbebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen.

#### 3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Joachim-Friedrich-Straße und in der Seesener Straße im Bereich des Bewertungsobjektes gut. Die Joachim-Friedrich-Straße ist eine Durchgangsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen, jedoch muss aufgrund der nahe gelegenen A100 sowie weiteren Bahntrassen mit Lärmimmissionen gerechnet werden. Die Belastung des Bewertungsobjektes ist durch die Lage im Innenhof geringer.

#### 3.1.1.3 Verkehrslage

Die Joachim-Friedrich-Straße und die Seesener Straße sind öffentliche Straßen, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag der Fahrdämme, Granitplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist gut. Der Autobus ist ca. 200 m, S-Bhf. Halensee ist ca. 700 m, U-Bhf. Konstanzer Straße ist ca. 1,2 km, Autobahnanschluss A100 (Kurfürstendamm) ist ca. 750 m, Rathaus Wilmersdorf (Fehrbelliner Platz) ist ca. 1,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 3,0 km entfernt.

## 3.1.2 Beschaffenheit

### 3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfronten betragen ca. 22,00 m (Seesener Straße) und 15,00 m (Joachim-Friedrich-Straße), die Grundstücksbreite beträgt i. M. ca. 19,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 40,00 m. Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von der Joachim-Friedrich-Straße und der Seesener Straße. Eine Zufahrt besteht nicht.



### **3.1.2.2 Außenanlagen**

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

### **3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen**

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

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

### **3.1.2.4 Erschließung**

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

## **3.1.3 Rechtliche Situation**

### **3.1.3.1 Erschließungsbeiträge**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Straßen- und Grünflächenamt) sind Erschließungsbeiträge für die Straßenabschnitte der Joachim-Friedrich-Straße und der Seesener Straße, an denen das Bewertungsobjekt liegt, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht zu entrichten.

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

### **3.1.3.2 Planungsrecht**

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet (ggf. gemischtes Gebiet im Bereich Seesener Straße), Baustufe V/3, GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, 5 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, 13 m Bebauungstiefe.

Das Gesamtgrundstück befindet sich im Bereich der Erhaltungsverordnung „Hochmeisterplatz“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vom 24.1.2023. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung.

Lt. Nutzungsberechnung zum Lageplan vom 30.7.1993 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,75, die vorhandene GFZ ca. 4,44.

### **3.1.3.3 Denkmalschutz**

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Joachim-Friedrich-Straße 56 und Seesener Straße 18 keine Eintragung vor.

### **3.1.3.4 Baulast**

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

### **3.1.3.5 Privatrechtliche Situation**

Die Eigentumswohnung wird vermutlich eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt und wurden auch nicht vorgelegt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Bewertungsobjektes unterstellt.



Die Einheit Nr. 14 (Bewertungsobjekt) ist ggf. mit der Wohnung Nr. 13 baulich verbunden (vgl. Punkt 3.2.2).

Lt. Wirtschaftsplan 2023 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 175,83 €.

### 3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit zwei Vorderwohnhäusern sowie einem Seitenflügel bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 21 Wohnungen vorhanden.

#### 3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus (Joachim-Friedrich-Straße 56)

Das Mehrfamilienwohnhaus ist eingebaut, fünfgeschossig, vollunterkellert und hat ein ausgebauten Dachgeschoss.

Baujahr: 1906

Baugenehmigung: Nr. 33 vom 20.1.1906 und 3 Nachträge

Rohbauabnahme: 22.5.1906

Schlussabnahme: 22.12.1906

Dachgeschossausbau

Baugenehmigung: Nr. 1301/93 vom 8.10.1993

Schlussabnahme: 9.2.1995

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Bau I H-2.1, Jo-Frie 56 (16), Bescheinigung vom 25.11.1993,

BauI-B25 Joachim-Friedrich-Str. 56 (259/2003), Bescheinigung Nr. 30 vom 7.3.2003,

Bau I B 103 (626/08), Bescheinigung Nr. 40 vom 24.4.2008:

Die im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bis 21 bezeichneten Wohnungen sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG.

Aufgang Joachim-Friedrich-Straße 56

Aufteilung: Keller: Haus- und Wohnungskeller, Kellerflure mit Treppe

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:

je 2 Wohnungen zu 1 bis 3 Zimmer, Küche, Bad, Kammer/Abstellraum, Flur, teilw. Loggia; 2 Treppenhäuser

2. und 3. Obergeschoss:

je 1 Wohnungen zu 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Kammer, Flure, Loggia; 2 Treppenhäuser

4. Obergeschoss:

2 Wohnungen zu 2 Zimmer, Küche, Bad, teilw. Kammer, Flur, Loggia/Balkon; 2 Treppenhäuser

Dachgeschoss:

1 Wohnung zu 4 Zimmer mit Küche, Bäder, WC, Diele, Flur, HWR, Terrasse

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand (teilw. Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Fassaden sowie am Kellermauerwerk, teilw. aufgestaute Reparaturkosten bzw. Gebrauchsspuren).



### 3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 14

Die Eigentumswohnung Nr. 14 liegt im Seitenflügel, im 1. Obergeschoss und besteht lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung aus 1 Zimmer, Küche, Dusche, WC, Flur und Kammer. Ein Kellerraum (Gemeinschaftseigentum) steht ggf. zur Verfügung.

Bei der Ortsbesichtigung entstand der Eindruck, dass die tatsächliche Situation von der dokumentierten Aufteilung abweicht. Es wird unterstellt, dass die Eigentumseinheit Nr. 14 (Bewertungsobjekt) mit der Einheit Nr. 13 (Wohnung im Vorderhaus, 1. Obergeschoss) baulich verbunden ist. Der Aufwand für einen Rückbau der Wohnungsverbindung wird jedoch als eher gering angenommen.

Wohnfläche: lt. Teilungserklärung ca. 59,49 m<sup>2</sup>

#### Rohbau:

Umfassungswände:	massiv, 25,0 bis 77,0 cm dickes Ziegelmauerwerk
Innenwände:	massiv, 12,0 bis 51,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände
Fassaden:	Straße Zementsockel, Madenputzfronten, Hof Glattputzfronten, gestrichen
Geschossdecken:	Keller massiv, Steineisendecken, sonst Holzbalkendecken
Dach:	hölzerne 1- bzw. 2-seitige Berliner Mansarddächer, Betondachsteindeckung, Plateau Abdichtung mit extensivem Gründach, Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter

#### Ausbau:

Wände:	geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen, Zimmer ggf. Tapeten; Nassräume Fliesenpaneel bzw. Fliesen
Decken:	geputzt, gestrichen
Fußböden:	hölzerner Dielenfußboden, ggf. weitere Bodenbeläge; Nassräume ggf. Fliesen
Treppen:	Seitenflügel Stahltreppe mit hölzernen Trittstufen, Naturfaserbelag, Holzgeländer
Hauseingangstür:	hölzerne Rahmentür mit Glasausschnitt
Türen:	Wohnungseingang hölzerne Rahmentür, sonst hölzerne Füllungstüren mit hölzerner Bekleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Treppenhaus Seitenflügel einfache Holzfenster
Heizung:	Zentralheizung (Gas)
Warmwasser:	dezentral, ggf. Durchlauferhitzer bzw. Boiler
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, ggf. Brausetasse
Küche:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	ggf. nicht mehr zeitgemäß
Personenaufzugsanlage	im Vorderhaus

**Baulicher Zustand:** Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.





**Energetischer Zustand:** Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 30.8.2028 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 135,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) ausgewiesen.  
Der energetische Zustand entspricht damit eher dem Standard des Erstellungsjahres bzw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.

**Vermietbarkeit:** Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft.

**Verkäuflichkeit:** Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

#### **Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.**

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

#### **Anmerkung:**

Die ggf. vorhandene Zusammenlegung der Wohnungen Nr. 14 und Nr. 13 lässt sich vermutlich mit einem moderaten Aufwand zurück bauen. Es bleibt jedoch die Unsicherheit, dass weitere Umbauten eine Wiederherstellung der selbständigen Nutzbarkeit erfordern. Insgesamt wird für dieses Risiko ein pauschaler Wertabschlag geschätzt und zum Abschluss der Bewertung in Ansatz gebracht. Die Wertermittlung muss daher zunächst ohne Berücksichtigung dieses Sachverhaltes durchgeführt werden.

## **4 Wertermittlung**

### **4.1 Grundsätze**

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

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

### **4.2 Vergleichswerte**

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

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



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

### 4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 1.7.2024 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bodenrichtwertzone:	2499 (regionale Eingrenzung im Bereich des Bewertungsobjektes)
Vertragsdatum:	1.1.2022 und später
Baujahr:	bis 1919
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Anzahl der Räume:	bis 2
Verfügbarkeit:	bezugsfrei

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF
1.	17.03.2022	323.860,00 €	46,70 m <sup>2</sup>	6.935,00
2.	24.03.2022	980.000,00 €	110,14 m <sup>2</sup>	8.898,00
3.	30.05.2022	429.000,00 €	69,00 m <sup>2</sup>	6.217,00
4.	03.06.2022	345.000,00 €	45,90 m <sup>2</sup>	7.516,00
5.	03.06.2022	400.000,00 €	64,00 m <sup>2</sup>	6.250,00
6.	09.06.2022	585.000,00 €	73,00 m <sup>2</sup>	8.014,00
7.	14.06.2022	360.000,00 €	52,00 m <sup>2</sup>	6.923,00
8.	29.07.2022	487.476,00 €	70,30 m <sup>2</sup>	6.934,00
9.	22.09.2022	410.000,00 €	53,60 m <sup>2</sup>	7.649,00
10.	14.11.2022	412.000,00 €	61,36 m <sup>2</sup>	6.714,00
11.	22.12.2022	250.000,00 €	59,00 m <sup>2</sup>	4.237,00
12.	06.03.2023	280.000,00 €	36,50 m <sup>2</sup>	7.671,00
13.	19.06.2023	510.000,00 €	63,40 m <sup>2</sup>	8.044,00
14.	22.09.2023	442.000,00 €	59,00 m <sup>2</sup>	7.492,00
15.	23.10.2023	350.000,00 €	57,80 m <sup>2</sup>	6.055,00
16.	07.11.2023	462.000,00 €	72,56 m <sup>2</sup>	6.367,00
17.	24.01.2024	399.000,00 €	75,00 m <sup>2</sup>	5.320,00
18.	05.02.2024	490.000,00 €	68,00 m <sup>2</sup>	7.206,00
19.	02.05.2024	450.000,00 €	68,20 m <sup>2</sup>	6.598,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 19 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 17.3.2022 bis 2.5.2024. Alle Kauffälle sind mit guter Wohnlage gekennzeichnet.

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

- für die Zeit vom 1.1.2022 bis 1.1.2023 keine Wertänderung
- für die Zeit vom 1.1.2023 bis 1.1.2024 ein anteiliger Abschlag von 10 % pro Jahr



Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 11 sachverständig gestrichen, da er offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweicht und deshalb als Ausreißer einzuordnen ist. Es verbleiben somit die folgenden 18 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF
1.	17.03.2022	291.474,00 €	46,70 m <sup>2</sup>	6.241,00
2.	24.03.2022	882.000,00 €	110,14 m <sup>2</sup>	8.008,00
3.	30.05.2022	386.100,00 €	69,00 m <sup>2</sup>	5.596,00
4.	03.06.2022	310.500,00 €	45,90 m <sup>2</sup>	6.765,00
5.	03.06.2022	360.000,00 €	64,00 m <sup>2</sup>	5.625,00
6.	09.06.2022	526.500,00 €	73,00 m <sup>2</sup>	7.212,00
7.	14.06.2022	324.000,00 €	52,00 m <sup>2</sup>	6.231,00
8.	29.07.2022	438.728,00 €	70,30 m <sup>2</sup>	6.241,00
9.	22.09.2022	369.000,00 €	53,60 m <sup>2</sup>	6.884,00
10.	14.11.2022	370.800,00 €	61,36 m <sup>2</sup>	6.043,00
12.	06.03.2023	256.900,00 €	36,50 m <sup>2</sup>	7.038,00
13.	19.06.2023	482.613,00 €	63,40 m <sup>2</sup>	7.612,00
14.	22.09.2023	429.757,00 €	59,00 m <sup>2</sup>	7.284,00
15.	23.10.2023	343.280,00 €	57,80 m <sup>2</sup>	5.939,00
16.	07.11.2023	455.024,00 €	72,56 m <sup>2</sup>	6.271,00
17.	24.01.2024	399.000,00 €	75,00 m <sup>2</sup>	5.320,00
18.	05.02.2024	490.000,00 €	68,00 m <sup>2</sup>	7.206,00
19.	02.05.2024	450.000,00 €	68,20 m <sup>2</sup>	6.598,00
		Arithmetischer Mittelwert		6.562,00
		Standardabweichung		741,07
		Variationskoeffizient		0,11

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=18 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,740

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 303,93 €/m<sup>2</sup>

Unterer Spannenwert	6.562,00 €/m <sup>2</sup>	-	303,93 €/m <sup>2</sup>	=	6.258,07 €/m <sup>2</sup>
Oberer Spannenwert	6.562,00 €/m <sup>2</sup>	+	303,93 €/m <sup>2</sup>	=	6.865,93 €/m <sup>2</sup>

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

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Der Wohnwert des Bewertungsobjektes wird



bezüglich der Grundrissgestaltung und der Lage im Seitenflügel als unterdurchschnittlich eingestuft, so dass der Vergleichswertansatz am unteren Spannenrand mit rd. 6.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2022/2023 weist im Abschnitt 5.5.3.1 in der Kategorie „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 für das Stadtgebiet City bei bezugsfreien Wohnungen eine Spanne von 4.509,00 €/m<sup>2</sup> bis 8.478,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 6.435,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus (im Jahr 2022, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung der noch durchschnittlichen Lageeinordnung innerhalb der Region, dem unterstellten Wohnwert und der nachgebenden Entwicklung am Grundstücksmarkt.

Mit dem unterstellten Zustand der baulichen Verbindung zwischen den Einheiten Nr. 14 und Nr. 13 unterscheidet sich das Bewertungsobjekt von einem als durchschnittlich anzunehmenden Vergleichsobjekt. Für diese Abweichung wird sachverständig ein Risikoabschlag geschätzt, der mit einer Marktanpassung von 2,0 % auf den vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt wird. Dieser Abschlag stellt ausdrücklich keine konkrete Schätzung der zu erwartenden Kosten dar, sondern lediglich einen fiktiven quantitativen Unterschied.

Es errechnet sich folgender Vergleichswert pro m<sup>2</sup> für das zu bewertende Objekt:

Vorläufiger Vergleichswert					6.000,00 €/m <sup>2</sup>
Abschlag für abweichende Objekteigenschaften					
6.000,00 €/m <sup>2</sup>	*	-2,00 %	=		<u>-120,00 €/m<sup>2</sup></u>
					5.880,00 €/m <sup>2</sup>
			rd.		5.900,00 €/m <sup>2</sup>

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

Wohnfläche	59,49 m <sup>2</sup>	*	5.900,00 €/m <sup>2</sup>	=	350.991,00 €
				rd.	<b>351.000,00 €</b>

#### 4.4 Verkehrswert

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

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

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



---

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 14 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

**350.000,00 €**

(dreihundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

(Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.)

Berlin, den 5. Juli 2024

Carsten Kühne  
Sachverständiger



## Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2022/2023.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2023.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 1.000.....	V
Anlage 6 Grundriss Keller.....	VI
Anlage 7 Grundriss 1. Obergeschoss.....	VII
Anlage 8 Grundriss 1. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 14.....	VIII
Anlage 9 Schnitt.....	IX

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2022/2023  
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin)

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	910	1.659	682	1.425
	3.006 bis 6.050	4.042 bis 6.869	3.116 bis 6.356	4.509 bis 8.478
	4.487	5.860	4.692	6.435
Nord	143	227	145	206
	2.411 bis 4.448	3.100 bis 5.821	2.368 bis 4.915	3.443 bis 6.687
	3.391	4.489	3.574	5.094
Ost	29	44	22	32
	2.939 bis 4.510	3.342 bis 6.101	3.168 bis 4.893	4.456 bis 5.850
	3.712	4.679	3.991	5.077
Südost	65	81	61	60
	2.123 bis 4.207	3.161 bis 5.287	2.497 bis 4.534	3.471 bis 6.190
	3.108	4.301	3.470	4.841
Südwest	53	192	45	95
	2.944 bis 5.078	3.941 bis 6.825	3.577 bis 5.642	4.183 bis 7.917
	4.043	5.266	4.591	6.086
West	29	47	27	19
	1.908 bis 3.273	2.296 bis 4.222	1.888 bis 3.453	2.435 bis 4.455
	2.537	3.288	2.622	3.604



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2023

**Wirtschaftsplan 01.01.23 - 31.12.23**

1 Hausgeld		Angaben in EUR		
Nr.	Bezeichnung	Gesamt	US	Ihr Anteil
<u>umlagefähige Kosten</u>				
1	Niederschlagswasser	1.200,00	2	57,14
2	Be- und Entwässerung	11.000,00	3	244,20
3	Müllabfuhr/Straßenreinigung	5.500,00	3	122,10
4	Hausreinigung	6.800,00	3	150,96
5	Gartenpflege	750,00	3	16,65
6	Schnee-u. Eisbeseitigung	780,00	3	17,32
7	Hausbeleuchtung	960,00	3	21,31
8	Haftpflichtvers. Grundstück	165,00	3	3,66
9	Leitungsw./Sturm/Feuer-Vers.	9.600,00	3	213,12
10	Sonstige Kosten / Kosten EGV	200,00	3	4,44
11	Heizkosten	31.200,00	6	171,43
Summe umlagefähige Kosten		68.155,00		1.022,33
<u>nicht umlagefähige Kosten</u>				
12	Laufende Instandhaltung	4.000,00	3	88,80
13	Verwaltergebühr	6.897,24	2	328,44
14	Notruf + Tel.Aufzug	2.500,00	4	0,00
15	Reparatur Aufzug	2.500,00	4	0,00
16	Aufzug Wartung	2.500,00	4	0,00
17	Aufzug TÜV	1.000,00	4	0,00
18	Aufzug Strom	1.700,00	4	0,00
19	Nebenkosten des Geldverkehrs	200,00	3	4,44
Summe nicht umlagefähige Kosten		21.297,24		421,68
Jahresbetrag Hausgeld				1.444,01
monatliche Zahllast			12*	120,33

2 Rücklage im genannten Zeitraum		Angaben in EUR		
Nr.	Bezeichnung	Gesamt	US	Ihr Anteil
<u>Ausgaben</u>				
1	Zuw. Instandhaltungsrücklage	30.000,00	3	666,00
Jahresbetrag Rücklage im genannten Zeitraum				666,00
monatliche Zahllast			12*	55,50

Zahlungsplan			
Bezeichnung	Alter Betrag	Neuer Betrag	Differenz
Hausgeld ( 68,44 %)	117,66	120,33	2,67
Rücklage im genannten Z( 31,56 %)	55,50	55,50	0,00
	173,16	175,83	2,67

Erklärung der Umlageschlüssel (US)	Einzelanteil / Gesamtanteil
002 Wohneinheiten	1.0000/ 21.0000
003 Miteigentumsanteile	222.0000/ 10000.0000
004 Miteigentumsanteile Aufzug	0.0000/ 7864.0000
006 Sonderschl.Hzg.Wirtschaftsplan	117.9300/ 21463.3100



Anlage 3 Karte 1 : 50.000

Übersichtskarte von Berlin 1 : 50 000 (ÜK50)







Anlage 4 Karte 1 : 5.000

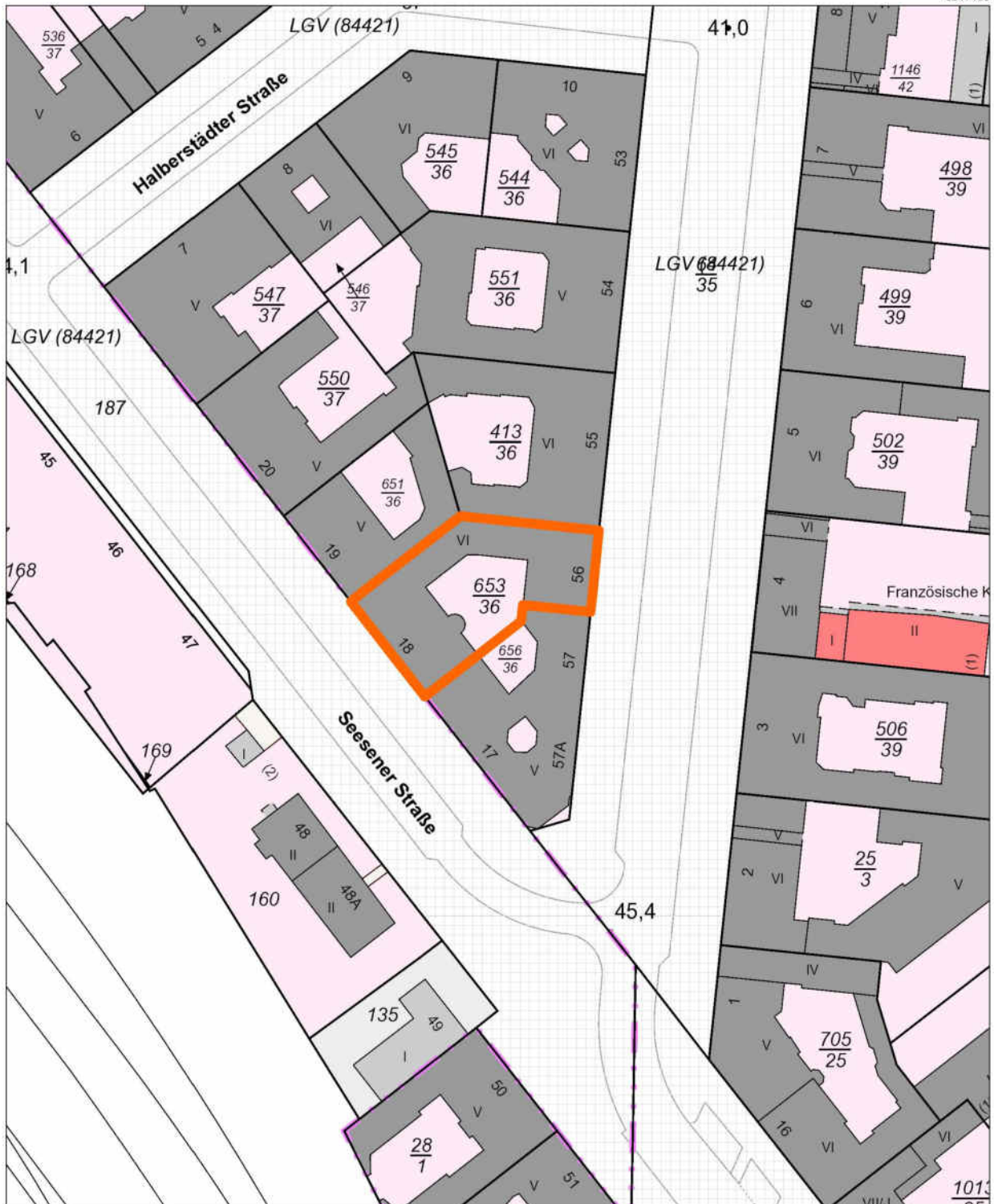
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)





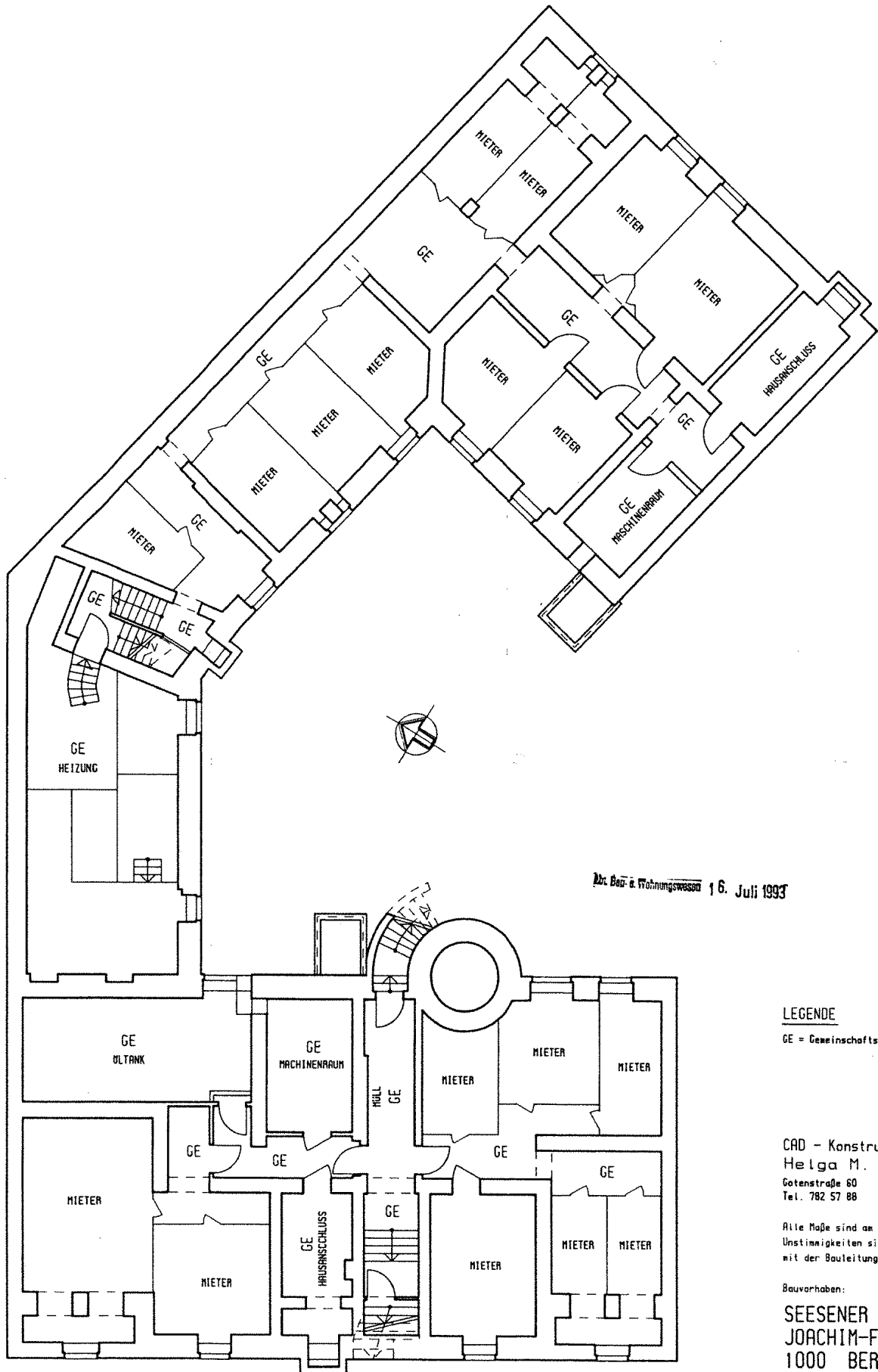
Anlage 5 Karte 1 : 1.000

<b>Geoinformation Berlin</b>		
Kartenausschnitt		
<b>1:1000</b>		Bearbeiter: Carsten Kühne  Datum: 21.05.2024  Uhrzeit: 12:28





Anlage 6 Grundriss Keller  
Grundstück Joachim-Friedrich-Straße 56, Seesener Straße 18, 10711 Berlin



LEGENDE  
GE = Gemeinschaftse

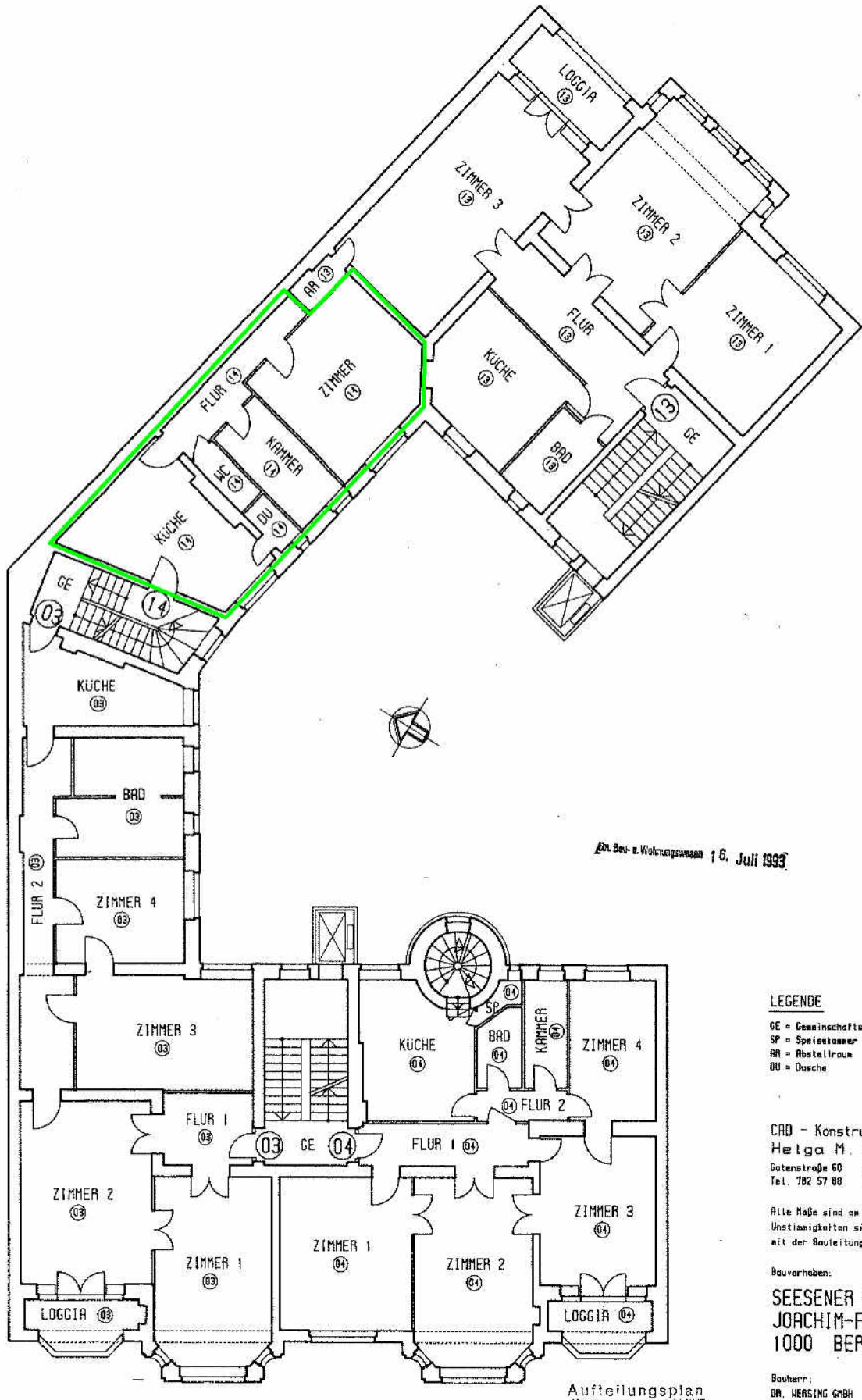
CAD - Konstru  
Helga M.  
Gutenstraße 60  
Tel. 782 57 88

Alle Maße sind an E  
Unstimmigkeiten sin  
mit der Bauleitung

Bauvorhaben:  
**SEESENER !  
JOACHIM-FI  
1000 BERI**



Anlage 7 Grundriss 1. Obergeschoss  
Grundstück Joachim-Friedrich-Straße 56, Seesener Straße 18, 10711 Berlin



Aufteilungsplan

LEGENDE

- GE = Gemeinschaftsraum
- SP = Speisekammer
- RA = Abstellraum
- BU = Dusche

CAD - Konstruktion  
Helga M. S  
Dotenstraße 60 10  
Tel. 782 57 88 FR

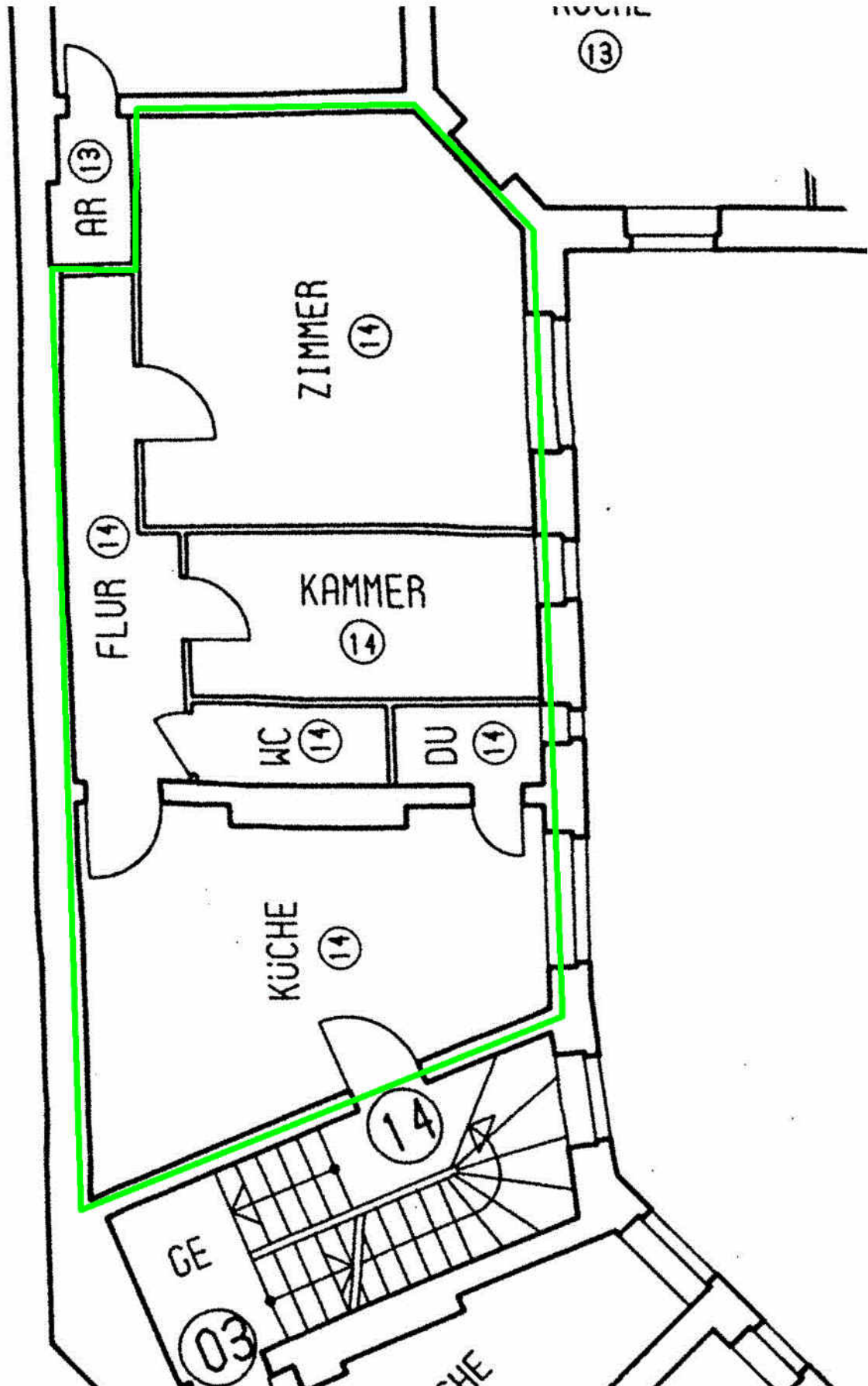
Alle Maße sind an Bau  
Unstimmigkeiten sind  
mit der Bauleitung zu

Bauverhaben:  
**SEESENER S  
JOACHIM-FR  
1000 BERL**

Bauherr:  
DR. WERSING GMBH



Anlage 8 Grundriss 1. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 14  
Grundstück Joachim-Friedrich-Straße 56, Seesener Straße 18, 10711 Berlin





Anlage 9 Schnitt  
Grundstück Joachim-Friedrich-Straße 56, Seesener Straße 18, 10711 Berlin

