

Dipl.-Ing. Steffen Bachmann

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung und Mieten von bebauten und
unbebauten Grundstücken
- IHK zu Berlin -

Buchwaldzeile 58
14089 Berlin-Gatow

Telefon 030 - 362 33 90
Fax 030 - 361 09 70

Gutachten Nr. 12627/25

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Kaiser-Friedrich-Straße 42
- Wohnung Nr. 9 nebst Keller Nr. 9 -
in 10627 Berlin-Charlottenburg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 20. Mai 2025

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 39/25

Ortsbesichtigungen: Dienstag, den 20. Mai 2025
Dienstag, den 10. Juni 2025
(Außenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 764,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 299,855 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): -
Wohn-/Nutzfläche: 60,18 m² (siehe Seite 8, 16 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1894
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Kaiser-Friedrich-Straße 42, Seitenflügel,
1. Obergeschoss rechts
Räume: 2 Zimmer, Flur, Bad, Küche
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet,
siehe auch Seite 8 im Gutachten
Nutzung: Wohnen
Zustand Gebäude: grundsätzlich durchschnittlich
Summe Wohngeld: 315,00 € warm, ab 1.1.2025

Verkehrswert/Marktwert:

337.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
30. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch, Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		7
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld.....		8
2.4. Bewertungsverfahren.....		9
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		11
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		14
5. Vergleichswertverfahren.....		19
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		19
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		21
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		29
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		29
5.5. Nutzwertanalyse.....		29
6. Verkehrswert.....		34
7. Erklärung des Sachverständigen.....		35
Literaturangaben und Anhang.....		36 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 29. April 2025 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Kaiser-Friedrich-Straße 42
- Wohnung Nr. 9 nebst Keller Nr. 9 -
in 10627 Berlin-Charlottenburg

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Kaiser-Friedrich-Straße 42, Seitenflügel, 1. Obergeschoss rechts, ist dem Vernehmen nach nicht vermietet und wird vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt bzw. steht leer.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein fünf- bis sechsgeschossiges Altbaumietwohnhaus, das ca. 1894 errichtet wurde.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 39/25 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **20. Mai 2025**.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag (QST) ist gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Soweit nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, entspricht der Qualitätszustand dem Wertermittlungsstichtag.

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 20. Mai 2025 und für den 10. Juni 2025 jeweils eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 08. und 21. Mai 2025 informiert.

An den Ortsterminen waren anwesend:

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

Eine Innenbesichtigung war trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht möglich. Das Gutachten wird daher anhand der Außenbesichtigung erstattet.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

² § 194 BauGB Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Es war daher lediglich eine Besichtigung des Grundstückes sowie des Hauseinganges möglich. Das Dach und der Keller der Wohnanlage konnten nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Das Amtsgericht Charlottenburg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Wohnungsgrundbuches zur Verfügung.

Zudem stellten die WEG-Verwaltung und teils ein Eigentümer zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die letzten Eigentümerversammlungen aus 2023 - 2025
- Wirtschaftsplan 2025
- Wohngeldabrechnung 2024
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

Das am Ortstermin angefertigte und dem Gutachten beigelegte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 10. Juni 2025 die Bauakten ausgewertet werden. Die Grundakte mit der Teilungserklärung wurde am 13. Mai 2025 beim AG Charlottenburg eingesehen. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als bzw. aus der Grundakte als Kopie beschafft.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

Weitere behördliche Auskünfte, u.a. bzgl. des Bau- und Planungsrechts, konnten über das Geoportal Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Erfahrung gebracht werden.³

Hinsichtlich des aktuellen Bodenrichtwertes sowie aktueller Kaufpreise wurden weitere Informationen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingeholt.

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbesichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

³Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Juni 2025

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 01. April 2025 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Stadt-Charlottenburg unter Blatt 19419 eingetragen.

Es handelt sich um den 299,855 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 42, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung nebst Keller.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Charlottenburg, Flur 8 auf folgendem Flurstück:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
2705/283	Gebäude- und Freifläche Kaiser-Friedrich-Straße 42	764,00
Summe		764,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **764,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 3 der Eigentümer eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind folgende Lasten und Beschränkungen enthalten:

- lfd. Nr. 4: Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung (TE) vom 29. Juli 1983 wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30. November 1982 und folgendes des Bezirksamtes Charlottenburg und den dazugehörigen Aufteilungsplänen das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.
- in der TE - § 2 Teilung - sind angegeben und geregelt:
 - die lfd. Nr. der Wohnung / des Teileigentums im Aufteilungsplan
 - der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Geschoss und die Wohnfläche ergibt sich aus den Aufteilungsplänen
- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind unter § 3 geregelt
- Aufteilung lt. TE in 1 Ladenwohnung und 29 Wohnungseigentumen
- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden, eine anderweitige Nutzung ist nur mit Zustimmung der WEG möglich

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁵ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W 1" und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) > 1,5 verzeichnet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "allgemeines Wohngebiet" verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich zum Bewertungsstichtag nach der Baustufe V/3. Bei einer möglichen fünfgeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (bebaubare Fläche); die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,5. Fluchtlinien (Straßenfluchtlinie

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) - vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

⁵ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (ABl. S. 5)

und Baufluchtlinie) sind förmlich festgestellt. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (qualifizierter Bebauungsplan).

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebietes.

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

Sonstige privatrechtliche Bindungen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgaberechtlichen Zustand ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Die Kaiser-Friedrich-Straße ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes⁶ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

⁶ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Weitere nichtsteuerliche Abgaben wie unter anderem Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben.

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, die jedoch nicht ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Bei der Bewertung wird Belastungsfreiheit unterstellt.

2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, fünf- bis sechsgeschossigen Altbauwohnhaus aus ca. 1894 bebaut. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde vom zuständigen Bezirksamt am 30. November 1982 erteilt.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist grundsätzlich durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden grundsätzlich je nach dringlicher Notwendigkeit durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 9 nebst Keller Nr. 9 liegt im Haus Kaiser-Friedrich-Straße 42, Seitenflügel, 1. Obergeschoss rechts und weist lt. Angaben der Teilungserklärung / Aufteilungsplan Fläche von 60,18 m² auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan 2 Zimmer, Flur, Bad und eine Küche zur Verfügung.

Zudem gehört der Keller Nr. 9 zum Sondereigentum.

Die Wohnung ist bewertungsrelevant nicht vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld WE 9

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2025 monatlich 315,00 € warm, somit rd. 5,23 €/m². Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 124,78 € enthalten. Das Wohngeld liegt im durchschnittlichen/oberen Rahmen.

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Erhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2024 lt. WEG-Verwaltung ca. 133.000,00 € Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr 50.000 €.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gemäß WEG-Protokollen und Rücksprache mit der WEG-Verwaltung kurz-/mittelfristig Sanierungsmaßnahmen anstehen:

Protokoll 2023

- Strangsanierung, Vorderhaus rechts ca. 110.000 € brutto (aus Rücklage)
- Bestandsaufnahme zum Sanierungsbedarf der Balkone
- Austausch einzelner Fenster/Balkontür (aus Rücklage)

Protokoll 2024

- Strangsanierung aus 2023 wurde durchgeführt
- Sanierung Flachdachbereich (aus Rücklage)
- Sanierung Balkone Gartenhaus (aus Rücklage)
- Sanierung versotteter Schornstein (aus Rücklage)

Protokoll 2025

- Strangsanierung Seitenflügel beschlossen (aus Rücklage)
- Sanierung Heizkörper / Beseitigung Heizgeräusche im Seitenflügel und Gartenhaus zu Lasten der Sondereigentümer

Siehe hierzu auch Punkt 5.4. im Gutachten.

2. 4. Bewertungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

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; die Wahl ist zu begründen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen gut ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹⁰

Es ist zulässig, auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, wenn sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Vergleichspreise finden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebädefaktor) zur Anwendung kommen. Der Vergleichswert ergibt sich dann z.B. durch eine Vervielfachung des jährlichen Ertrags des Bewertungsobjektes mit dem Vergleichsfaktor.

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie u.a. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichswertverfahren. Als Bezugseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesellschaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient regelmäßig dann als Grundlage, wenn für die Wertbeurteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert (Bodenwert, Herstellungskosten) von maßgebender Bedeutung ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

¹⁰Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017, Seite 1374,

Anm. des Unterzeichneten hierzu: Die Forderungen aus rein statistischer Sicht nach ca. 30 + Fällen ist im Rahmen eines SV-Gutachtens regelmäßig nicht zu erfüllen. Entscheidend ist die hinreichende Übereinstimmung bzw. Genauigkeit, die mittels einfacher statistischer Verfahren (Standardabweichung, Berechnung des mittleren Fehlers des Mittelwerts) geprüft werden kann.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Vergleichswertverfahren durch eine Überprüfung von Preisen vergleichbarer Eigentumswohnungen dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Eigentumswohnung) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

Zunächst wird das Objekt der Lage nach beschrieben. Anschließend erfolgt eine kurze Baubeschreibung.

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Kaiser-Friedrich-Straße 42 in 10627 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Charlottenburg

Baublock:

Pestalozzistraße, Fritschestraße, Schillerstraße und
Kaiser-Friedrich-Straße,

das Objekt liegt hierbei an der westlichen Straßenseite,
nahe der Ecksituation zur Pestalozzistraße

Straße:

innerörtliche Hauptverkehrsstraße, vier- bis sechsspurig
ausgebaut, Asphaltbelag, im Objektbereich sind die
Richtungsfahrbahnen durch einen begrünten Mittelstreifen
getrennt,

die Straße wird von jüngerem Baumbewuchs gesäumt

Parkmöglichkeiten:

im Straßenraum, innenstadttypisch stark frequentiert,
Parkraumbewirtschaftung,

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden, aber im nahen Umfeld

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

straßenseitig hoch bis sehr hoch; es besteht hier ein
erheblich störendes Immissionsniveau;

hofseitig ruhigere Wohnsituation;

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärminde¹¹
(Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Summe Verkehr 2017
zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich
störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden
hier *straßenseitig 65 - bis teils > 75 db(A) ausgewiesen*,

auch die Strategische Lärmkarte L DEN Gesamtverkehr
(Straße, Schiene, Luft) 2022 zeigt keine hiervon erheblich
abweichenden Werte,

Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A);

umliegende Bebauung:

mischgebietstypische Bebauung im unmittelbaren
Umfeld;

zumeist vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser in
geschlossener Bauweise als Altbauten oder Neubauten der
60er-Jahre; überwiegend gewerblich genutzte Erdge-
schosszonen

Einkaufsmöglichkeiten:

Kaufhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine
Vielzahl von Fachgeschäften sind gut fußläufig erreichbar
und befinden sich im Wohnumfeld, sowie weiterhin auf
der nahegelegenen Wilmersdorfer Straße, ab ca. 400 m
entfernt

öffentlicher Personen-
nahverkehr (ÖPNV):

S-Bahnhof Charlottenburg ca. 400 m entfernt;
U-Bahnhöfe Wilmersdorfer Straße, Sophie-Charlotte-
Platz sowie Bismarckstraße jeweils ca. 500 m entfernt;

mehrere Buslinien im unmittelbaren Wohnumfeld

Individualverkehr (MIV):

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,
Autobahnanschlussstelle Kaiserdamm ca. 1,5 km entfernt

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 2,5 km (Straße)

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Juni 2025

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 6,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

Lietzenseepark ca. 650 m entfernt

Schule/Kita:

mehrere Schulen und Kitas in der Umgebung; u.a. Kita in
der Schillerstraße, ca. 300 m entfernt, verschiedene
Schulen, ab ca. 700 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
351 - 450 (2024)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 380 - 513 Zeilenrandbauweise: 156 - 184
<i>Einwohner 2015 / 2020</i>	
330.000 / 341.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 2,6	+ 5,0
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 2

Beurteilung Lagequalität:

gefragte, zentrale innerstädtische Berliner Wohngegend
mit guter Infrastruktur; straßenseitig mit Lärmeinfluss,
wohnungsbezogen ruhigere Wohnsituation ;

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als
„gut“ einzustufen, weiter östlich in Richtung Wilmers-
dorfer Straße handelt es sich um eine “mittlere Wohnlage”

¹² -Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Juni 2025

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke
2021-2040, <http://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdate/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/>
Stand Dezember 2022

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Außenbesichtigung, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus,

Baujahr:

ca. 1894,
ca. 1979 Gebäudesanierungen und Umbauten,
ca. 1987 Dachgeschossausbau

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus, Seitenflügel und Gartenhaus

Konstruktion:

Mauerwerksbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen ca. 25,0 cm - 64,0 / 77,0 cm dick (für den Altbau), Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 5,0 cm bis 24,0 cm dick

Fassade:

Putzfassade mit Verzierungen und Gesimsbändern, hell gestrichen, Gewerbeeinheit (Physiotherapie) mit Schau-
fensterflächen im Erdgeschoss, dort
Bossenputzstrukturen;

hofseitige ebenfalls helle Putzfassade mit kleineren
Verzierungen,

derzeit Balkonsanierung am Gartenhaus (eingerüstete
Fassade)

Decken:

gemäß Bauakte und Besichtigung vor Ort:
überwiegend Holzbalkendecken, ggf. massive Decke in
Teilbereichen oberhalb des Kellers

Dach:

Pultdach über Vorderhaus und Berliner Dach über dem
Gartenhaus, im Vorderhaus / Seitenflügel zu
Wohnzwecken mit 1 Wohnung ausgebaut, Terrasse auf
dem Seitenflügel

Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage
Erschließung:	zentraler Hauseingang im Vorderhaus, der Hausdurchgang führt zum Hofbereich, von dort führen weitere Treppenhäuser zu den Wohnungen im Seitenflügel und Quergebäude; <u>Vorderhaus:</u> zweiflügelige Haustüren aus Holz und Metall ohne Glasausschnitt am straßenseitigen Hauseingang; bauzeittypisch-einfach gestalteter Hausdurchgang, Fliesenfußboden, Wandanstriche, Deckenbeleuchtung; ansonsten Treppenhaus (im Vorderhaus) vom Hausdurchgang abgehend mit Holzstufen und PVC-Belag o.ä., Holztrajengeländer, Wandanstriche, Einfachverglasung, im Vorderhaus grundsätzlich gepflegt; <u>Hofgebäude:</u> jeweils ein Treppenaufgang im Seitenflügel und Hinterhaus; Hauseingänge mit Fliesenfußboden und Wandanstrichen, Treppenhaus mit Holzstufen und PVC-Fußböden, grundsätzlich einfach gestaltet und hier mit sichtbarem Reparaturrückstau
Barrierefreiheit:	nein
Geschosse:	Vorderhaus: Erdgeschoss, 1. bis 5. Obergeschoss (ausgebautes Dachgeschoss) Seitenflügel/Gartenhaus: Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss
Geschossflächenzahl (GFZ):	rd. 3,60 (Geschossfläche / Grundstücksgröße) - lt. Bauakte nach DG-Ausbau -

Außenanlagen: kleiner, angelegter und durchschnittlich gepflegter Innenhof, teils begrünt, Wege mit Betonpflasterung versehen, Fahrradständer, Standort Mülltonnen einseitig sichtgeschützt;

Baugrund: grundsätzlich normal tragfähiger Baugrund

Grundstückstopografie: grundsätzlich eben auf Straßenniveau

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straßen geführt und sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt werden.

Entwicklungszustand: Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 9

=====

Lage: Kaiser-Friedrich-Straße 42, Seitenflügel,
1. Obergeschoss rechts

Wohnfläche: lt. Teilungserklärung: 60,18 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe in der TE und dem Aufteilungsplan übernommen. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen. Anmerkung: Eine überschlägige Überprüfung anhand des Grundrissplanes bestätigt die Wohnfläche.

Lichte Raumhöhe: ca. 2,90 m;

Art der Räume: lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

2 Zimmer, Flur, Bad, Küche

Grundriss: Bauzeitgemäß einfach-funktionell,

- Küche mit Fenster
- WC ohne Fenster

- eine Querlüftung ist nicht möglich
- kein Balkon
- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im Seitenflügel, 1. Obergeschoss sowie den ausreichend großen Verglasungen und der Südausrichtung ist die Belichtung und Besonnung ausreichend

Aussicht:

altbautypisch durchschnittlich

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	Dielung, Laminat o.ä.
Wände:	Anstriche
Decken:	Anstriche
Fenster:	Kastendoppelfenster, teils auch Isolierverglasung
Türen:	Holzzargen, Füllungstüren
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig
Besonderheit:	-

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Duschbad
Fußboden:	Fliesen
Wände:	gefliest
Decken:	Anstriche
Fenster:	ohne, zwangsbelüftet
Türen:	Holzzargen, Füllungstüren
Sanitärobjekte:	Dusche, Waschbecken, WC gemäß Grundriss: WC vom Flur aus; Dusche und Waschbecken von der Küche aus
Beurteilung/Qualität:	einfach-zweckmäßig

KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum mit Fenster
Fußboden:	Dielen, Fliesen o.ä.
Wände:	teils gefliest, sonst Anstriche
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	Holzzargen, Füllungstüren
Objekte:	einfache Einbauküche, Herd und Spüle
Beurteilung/Qualität:	einfach-zweckmäßig

INSTALLATIONEN

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr Anlagentechnik 1989
Warmwasser:	zentral
Strom:	bauzeitgemäßer Stand der Technik,
Wasseruhr:	-
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

vom 22. Oktober 2018

Bedarfsausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden Energieverbrauchskennwert 155,00 kwh/(m ² x a) mit Warmwasserzuschlag, schlechte Effizienz;

*gute Effizienz bei < als 120,00 kwh/(m² x a) und
schlechte Effizienz bei > als 145,00 kwh/(m² x a)
lt. Berliner Mietspiegel 2024)*

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet.

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile erfolgten nicht.

Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Vergleichswertverfahren

Die nachfolgenden Ermittlungen basieren auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in Verbindung mit einer aggregierten Abfrage für Eigentumswohnungen für den Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

5. 1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2023/2024) ¹³ weist für für bezugsfreie Eigentumswohnungen in Altbauten der Baujahre bis 1919 folgende Preisspanne aus:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
City	<i>bezugsfrei</i>	2023 (2022)	Minimum	4.276,00 (4.509,00)
			Maximum	8.095,00 (8.478,00)
			Mittelwert	6.137,00 (6.435,00)

Tab. 3

Gemäß Ausführungen des Gutachterausschusses kam es bei diesem Teilmarkt bis ca. 2022 stetig vermehrt zu Preissteigerungen. Nach laufenden Marktbeobachtungen wurde dieser Trend jedoch ab Mitte 2022, spätestens jedoch seit 2023 gestoppt. Ab diesem Zeitpunkt sind auch vermehrt Preisrückgänge zu verzeichnen, siehe hierzu Tabellen in diesem Kapitel und auch Punkt 5.2.2. im Gutachten.

Des Weiteren ergibt sich aus einer grafischen und tabellarischen Darstellung ein Überblick auf die Bezirksebene, ohne Unterscheidung nach Wohnlage, Größe, Baujahr etc. Demnach ergibt sich für die Ortslage Charlottenburg im Jahr 2023 (2022):

Lage	Kauffälle 2023	durchschn. Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
Charlottenburg	594,00	Minimum	2.843,00 (3.040,00)
		Maximum	8.315,00 (8.780,00)
		Mittelwert	5.343,00 (5.726,00)

Tab. 4

¹³ veröffentlicht im August 2024

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2025

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2024:

Charlottenburg-Wilmersdorf, 5.170 Fälle:

mittleres Marktsegment: 4.293 €/m² bis 10.420 €/m²

Mittelwert (Median, alle Marktsegmente): 6.414 €/m²

Trend: leicht fallend

Änderung zu 2023 (Mittelwert): -1,2 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zum 01.01.2025 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Charlottenburg)

Baujahre bis 1918

einfacher Wohnwert: 3.400,00 €/m²

mittlerer Wohnwert: 4.600,00 €/m²

guter Wohnwert: 5.500,00 €/m²

Der angegebene Wohnwert setzt sich aus der Lage-, der Qualitäts- und der Ausstattungskomponente zusammen. Zu beachten ist jedoch, dass sich vorstehende Angaben auf bezugsfreie, ca. 70,00 - 100,00 m² große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch einen Nachfrageüberhang und einer (recht langen) Vermarktungsdauer von 6-12 Monaten bei fallender Preistendenz bei einfacher und mittlerer Wohnwert und "Trend gleichbleibend" bei gutem Wohnwert.

Die o.a. Auflistungen erscheinen dennoch zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet. Daher erfolgte eine stichtagsbezogene aktuelle, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit folgenden Ergebnissen:

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.06.2024 bis 20.05.2025
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil:	Charlottenburg
stadträumliche Wohnlage SW:	nur gute (7) und mittlere (5) Wohnlagen
typische GFZ:	2,5
Höhe BRW:	4.500 bis 5.500
schlechter Zustand Wohnanlage	nein
Aufzug:	nein
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Wohnfläche:	40 - 80 m ²
Anzahl der Räume:	2
Geschosslage:	nur Obergeschoss
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	bis 1919
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw.	
Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²

Auswertung:

Fallzahl:	18
Auswahl:	18

Weitere Verkäufe mit o.a. Parametern liegen nicht vor.

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 18 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Baujahr	BLT	BRW	SW	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	Neue Kantstraße	28.06.2024	1906	ja	5000	7	6.200,00	55,65	345.035,00
2	Neue Kantstraße	16.07.2024	1906	ja	5000	7	5.997,00	56,03	336.000,00
3	Neue Kantstraße	01.08.2024	1906	ja	5000	7	5.000,00	53,40	267.000,00
4	HOLTZENDORFFSTR.	13.08.2024	1905	nein	5000	7	5.741,00	48,60	279.000,00
5	HOLTZENDORFFSTR.	03.09.2024	1901	nein	5000	7	5.634,00	63,90	360.000,00
6	Kantstraße	09.09.2024	1911	nein	5000	7	6.096,00	52,49	320.000,00
7	WINDSCHEIDSTR.	12.09.2024	1900	nein	5000	7	7.158,00	48,20	345.000,00
8	Kantstr.	05.11.2024	1900	nein	5000	7	6.190,00	63,00	390.000,00
9	Kantstr.	05.11.2024	1900	nein	5000	7	5.952,00	63,00	375.000,00
10	GROLMANSTR.	13.11.2024	1897	nein	5000	7	7.871,00	71,40	562.000,00
11	LEONHARDTSTR.	13.12.2024	1904	nein	5000	7	7.106,00	52,77	375.000,00
12	Rönnestraße	17.12.2024	1902	ja	5000	7	6.223,00	56,08	349.000,00
13	SCHILLERSTR.	19.12.2024	1892	nein	5000	7	14.299,00	74,00	1.058.100,00
14	Kantstr.	23.01.2025	1900	nein	5000	7	4.565,00	59,59	272.000,00
15	Droysenstraße	31.01.2025	1909	ja	4500	7	8.413,00	67,16	565.000,00
16	KAISER-FRIEDRICH-STR.	17.04.2025	1900	ja	5000	7	6.757,00	55,50	375.000,00
17	Droysenstraße	28.04.2025	1909	ja	4500	7	8.136,00	67,60	550.000,00
18	Rönnestraße	06.05.2025	1899	ja	5000	7	10.484,00	65,10	682.500,00

Tab. 5

5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

Vorab sind folgende Kauffälle lfd. Nr. zu eliminieren bzw. zu korrigieren, da hier ungewöhnliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu vermuten sind bzw. (zunächst) keine Vergleichbarkeit gegeben ist:

Eliminierung:

-

Korrekturen:

- lfd. Nr. 10 Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 16 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar

Eine Überprüfung der verbleibenden Vergleichsobjekte ergab zusätzlich zu den o.a. Abfrageparametern Folgendes:

- bauzeittypische Altbauten bis 1911
- die WE verfügen überwiegend über Bad, Küche, teils Balkon und überwiegend auch über Keller
- Veräußerer: 9 x private Personen, 9 x juristische Personen
- Erwerber: 16 x private Personen, 1 x juristische Person, 1 x GbR

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Baujahr	BLT	BRW	SW	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	Neue Kantstraße	28.06.2024	1906	ja	5000	7	6.200,00	55,65	345.035,00
2	Neue Kantstraße	16.07.2024	1906	ja	5000	7	5.997,00	56,03	336.000,00
3	Neue Kantstraße	01.08.2024	1906	ja	5000	7	5.000,00	53,40	267.000,00
4	HOLTZENDORFFSTR.	13.08.2024	1905	nein	5000	7	5.741,00	48,60	279.000,00
5	HOLTZENDORFFSTR.	03.09.2024	1901	nein	5000	7	5.634,00	63,90	360.000,00
6	Kantstraße	09.09.2024	1911	nein	5000	7	6.096,00	52,49	320.000,00
7	WINDSCHEIDSTR.	12.09.2024	1900	nein	5000	7	7.158,00	48,20	345.000,00
8	Kantstr.	05.11.2024	1900	nein	5000	7	6.190,00	63,00	390.000,00
9	Kantstr.	05.11.2024	1900	nein	5000	7	5.952,00	63,00	375.000,00
10	GROLMANSTR.	13.11.2024	1897	nein	5000	7	7.871,00	71,40	562.000,00
11	LEONHARDTSTR.	13.12.2024	1904	nein	5000	7	7.106,00	52,77	375.000,00
12	Rönnestraße	17.12.2024	1902	ja	5000	7	6.223,00	56,08	349.000,00
13	SCHILLERSTR.	19.12.2024	1892	nein	5000	7	14.299,00	74,00	1.058.100,00
14	Kantstr.	23.01.2025	1900	nein	5000	7	4.565,00	59,59	272.000,00
15	Droysenstraße	31.01.2025	1909	ja	4500	7	8.413,00	67,16	565.000,00
16	KAISER-FRIEDRICH-STR.	17.04.2025	1900	ja	5000	7	6.757,00	55,50	375.000,00
17	Droysenstraße	28.04.2025	1909	ja	4500	7	8.136,00	67,60	550.000,00
18	Rönnestraße	06.05.2025	1899	ja	5000	7	10.484,00	65,10	682.500,00

Tab. 6

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.4. bzw. 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 6: 18 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem

Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 6 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁴

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2025 für die hier anstehende Gegend entlang der Kaiser-Friedrich-Straße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

5.000,00 €/m².

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 2,5 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten Jahren der Bodenwert stabil (hoch) blieb aber ab 2023 bis 2024 pro Jahr um ca. 14 % bzw. 17 % (!) zurück ging. Von 2024 bis 2025 gab es dann wieder keine Veränderung.

Zum Vergleich: Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage (W-Gebiete) bei adäquater Ausnutzung:

per 01. Januar 2024:	5.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2023:	6.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	7.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2021:	7.000,00 €/m ²

Auch die herangezogenen Vergleichsobjekte liegen überwiegend in keinen wesentlich anderen Bodenrichtwertzonen. Notwendige Anpassungen werden unter "Lage" vorgenommen.

¹⁴Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich Wohnlagen im Bezirk Charlottenburg abgefragt worden sind und alle Objekte in guten Wohnlagen liegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien oder Dachterrassen gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Die Objekte lfd. Nr. 1, 2, 3, 12, 15, 16, 17 und 18 verfügen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt über keinen Balkon verfügt, wird bei den o.a. Wohnungen mit Balkon etc. ein angemessener Abschlag in Höhe von - 10,0 % vorgenommen.

Ausstattung Sanitär - Sa -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein übliches, zweckmäßiges Bad.

Dagegen ist das Objekt lfd. Nr. 7 besser ausgestattet, da ein zusätzliches Gäste-WC vorhanden ist. Es wird für diesen Vergleichspreis daher ein Abschlag in Höhe von - 5,0 % angesetzt.

Sonstige Merkmale

Die Analysen des Sachverständigen ergaben, dass von den noch nicht erfassten weiteren Merkmalen der Vergleichsobjekte kein erheblicher Einfluss auf die Kaufpreise ausgeht. Daher sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

5. 2.3 Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen. Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine *erhebliche Abweichung* eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung S^* , mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

$$* S = \sqrt{\frac{\sum (X - x)^2}{(n - 1)}}$$

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

1. die so genannte *2-Sigma-Regel* Anwendung. Demnach gelten Vergleichspreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen. Es wird eine Normalverteilung der Daten vorausgesetzt. Oder es findet
2. eine Eliminierung von denjenigen Preisen statt, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen.

Nachfolgend wird Variante 2 als Ausschlusskriterium gewählt, da dies nach sachverständigen Erfahrungssätzen im Ergebnis zu einer höheren Aussagekraft führt.

Die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ist anhand des Variationskoeffizienten ersichtlich. Der Variationskoeffizient V der Stichprobe bemisst sich als Quotient aus Standardabweichung und arithmetischem Mittel. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Sachverständig ist jedoch an dieser Stelle kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode¹⁵ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

Adäquat zum Ertragswertverfahren ist auch an dieser Stelle auf die Rahmenvorschrift des § 8 ImmoWertV hinzuweisen, d.h. es ist - soweit erforderlich - eine Marktanpassung durchzuführen und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

¹⁵Kleiber, Wolfgang: a.a.O., Seite 1390, 1614, 1624, ausführlich hierzu auch Seitz, Wolfgang: Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür? in: GuG, Jahrgang 2011, Heft 4
Anm. des Unterzeichneten hierzu: Das Zielbaumverfahren ist kein eigenes Wertermittlungsverfahren, sondern eine Methode innerhalb des Vergleichswertverfahrens. Der Sachverständige bewegt sich somit im Rahmen des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens gemäß der ImmoWertV. Die entscheidende Voraussetzung ist hierbei, dass die Bezugsgröße, auf die der Zielbaum aufbaut, sachgerecht nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Werden diese Voraussetzungen beachtet (zum Beispiel: Mietgutachten: recherchierte Vergleichsmieten; Verkehrswert-/Marktwertgutachten: Abfrage von Vergleichspreisen über den Gutachterausschuss), stellt das Zielbaumverfahren eine Methode dar, mit der – durch die Rechtsprechung abgesichert – im Rahmen der Wertermittlung ein zutreffender Wert ermittelt wird.

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Kaufpreisdatenerhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt- anpassungen in %		Vergleichs- preis in €/m²
1	Neue Kantstraße	6.200,00	BLT - 10	-10,00	5.580,00
2	Neue Kantstraße	5.997,00	BLT - 10	-10,00	5.397,30
3	Neue Kantstraße	5.000,00	BLT - 10	-10,00	4.500,00
4	HOLTZENDORFFSTR.	5.741,00	-	0,00	5.741,00
5	HOLTZENDORFFSTR.	5.634,00	-	0,00	5.634,00
6	Kantstraße	6.096,00	-	0,00	6.096,00
7	WINDSCHEIDSTR.	7.158,00	Sa - 5	-5,00	6.800,10
8	Kantstr.	6.190,00	-	0,00	6.190,00
9	Kantstr.	5.952,00	-	0,00	5.952,00
10	GROLMANSTR.	7.871,00	-	0,00	7.871,00
11	LEONHARDTSTR.	7.106,00	-	0,00	7.106,00
12	Rönnestraße	6.223,00	BLT - 10	-10,00	5.600,70
13	SCHILLERSTR.	14.299,00	-	0,00	14.299,00
14	Kantstr.	4.565,00	-	0,00	4.565,00
15	Droysenstraße	8.413,00	BLT - 10	-10,00	7.571,70
16	KAISER-FRIEDRICH-STR.	6.757,00	BLT - 10	-10,00	6.081,30
17	Droysenstraße	8.136,00	BLT - 10	-10,00	7.322,40
18	Rönnestraße	10.484,00	BLT - 10	-10,00	9.435,60
Auswertung					
Max.					14.299,00
Min.					4.500,00
Mittel		7.101,22			6.763,51
Standardabweichung S					2.236,47
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,33
2-fache S					4.472,94
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					11.236,45
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					2.290,57
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					8.792,56
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					4.734,45
Eliminierung Datensätze: siehe Markierungen					

Tab. 7

Der Variationskoeffizient V = 0,33 zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt- anpassungen in %		Vergleichs- preis in €/m²
1	Neue Kantstraße	6.200,00	BLT - 10	-10,00	5.580,00
2	Neue Kantstraße	5.997,00	BLT - 10	-10,00	5.397,30
4	HOLTZENDORFFSTR.	5.741,00	-	0,00	5.741,00
5	HOLTZENDORFFSTR.	5.634,00	-	0,00	5.634,00
6	Kantstraße	6.096,00	-	0,00	6.096,00
7	WINDSCHEIDSTR.	7.158,00	Sa - 5	-5,00	6.800,10
8	Kantstr.	6.190,00	-	0,00	6.190,00
9	Kantstr.	5.952,00	-	0,00	5.952,00
10	GROLMANSTR.	7.871,00	-	0,00	7.871,00
11	LEONHARDTSTR.	7.106,00	-	0,00	7.106,00
12	Rönnestraße	6.223,00	BLT - 10	-10,00	5.600,70
15	Droysenstraße	8.413,00	BLT - 10	-10,00	7.571,70
16	KAISER-FRIEDRICH-STR.	6.757,00	BLT - 10	-10,00	6.081,30
17	Droysenstraße	8.136,00	BLT - 10	-10,00	7.322,40
Auswertung					
Max.					7.871,00
Min.					5.397,30
Mittel		6.676,71			6.353,11
Standardabweichung S					822,37
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,13
2-fache S					1.644,74
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					7.997,85
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					4.708,37
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					8.259,04
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					4.447,18
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	5.397,00	7.871,00
Mittelwert					6.353,00

Tab. 8

Der Variationskoeffizient $V = 0,13$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 8 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

Min. rd. 5.397,00 €/m² und Max. 7.871,00 €/m²
bei einem Mittelwert von **rd. 6.353,00 €/m²**

für angemessen.

5. 4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach einer ggf. noch erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel, Bauschäden, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die nicht über das baualterstypische Maß hinausgehen, werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND / Berücksichtigung des Baujahres bereits berücksichtigt worden ist.

5.5. Nutzwertanalyse

Um einen Anhaltspunkt für eine sachgerechte Einordnung innerhalb der Preisspanne zu finden, hat sich im Sachverständigenwesen die Aufgliederung in einzelne Wohnwertbestandteile als nützlich erwiesen. Man spricht hier von einer sogenannten Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlich anerkannten Zielbaumethode.

Dieses Verfahren stellt eine subjektive Einschätzung des Sachverständigen dar, hat sich in langjähriger Erfahrung des Unterzeichneten insbesondere bei der Gutachtenerstattung für Gerichte als praxisnah und marktorientiert bewährt und wird nachfolgend angewandt.

Das eigentliche Bewertungsraster basiert auf eigenen Marktbeobachtungen sowie einschlägiger Fachliteratur. Der Nutzwert eines Wohnungseigentums gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4

Kriterien:	Ausstattung	60,0	
	Bad	20,0	
	Küche	20,0	
	Wohnräume	20,0	
	Zuschnitt und Größe	10,0	
	Aussicht	10,0	
	Zustand der Wohnung	10,0	
	Belichtung & Besonnung	<u>10,0</u>	
		$100,0 \times 0,4$	$= 40,0 \text{ Pkte.}$

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Imagewert	20,00	
	Immissionen	40,00	
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00	
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00	
	MIV	10,00	
	Naherholung	<u>10,00</u>	
		$100,00 \times 0,3$	$= 30,00 \text{ Pkte.}$

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00	
	Wärmedämmung	20,00	
	Kellerverschlag	10,00	
	zusätzliche Räume	10,00	
	Außenbereich	10,00	
	Stellplätze	<u>20,00</u>	
		$100,00 \times 0,3$	$= 30,00 \text{ Pkte.}$
<i>Summe:</i>			$100,00 \text{ Pkte.}$

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt somit 100,00 Punkte = 100,00 %.

In Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt zunächst eine Orientierung am Mittelwert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass der Mittelwert für eine Wohnung mit für den Lagebereich typischen durchschnittlichen Eigenschaften zutrifft. Interpolationen sind bei den einzelnen Wertungsmerkmalen möglich. Können einzelne Merkmalsgruppen nicht in Erfahrung gebracht werden, wird neutral im mittleren Bereich bewertet.

Die Nutzwertanalyse führt regelmäßig zu einem Zu-/Abschlag vom Mittelwert. Bei einem Zuschlag erfolgt dann die prozentuale Berechnung des Zuschlages bezogen auf die obere Bandbreite Mittelwert bis Oberwert. Bei einem sich ergebenden Abschlag wird die untere Bandbreite analog hierzu in Ansatz gebracht. Im Ergebnis ergibt sich zunächst der vorläufige Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

Die nachfolgende Tabelle enthält die anteilige Gewichtung sowie die einzelnen Berechnungsschritte:

Nutzwertermittlung, Kaiser-Friedrich-Straße 42, WE 9					
Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4					
Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte	20,00	0,00	0,40	-4,00
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, grundsätzlich nicht gefliest	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Boden- fliesen	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, Alarmanlage	20,00	0,00		
	Dielen, Laminat o.ä.,	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	-10,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, keine Querlüftung, beengtes oder innenliegendes Bad, kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	gut, nach Renovierung	10,00	0,00		
	durchschnittlich	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	0,00		
	normal/ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im QG	-10,00			
Summe		+/- 100	-10,00	0,40	-4,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt	20,00	0,00	0,30	9,00
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	besondere Ruhiglage	40,00	0,00		
	normal, hier Lage im Sfl	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse, hier wohnungsbezogen	-40,00			
Einkaufsmöglichkeiten	gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	10,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	10,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	10,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	0,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	30,00		
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	-15,00	0,30	9,00
	Bauzeitüblich, hier maßgeblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten, hier u.a. Treppenhäuser Hofgebäude, Interpolation	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	-20,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz	-20,00			

Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag, hier neutrale Bewertung	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			
zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden	10,00	-10,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			
Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualters- klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze auf dem Grundstück	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	-20,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-65,00	0,30	-19,50
Summe Pos. I bis III					-14,50
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m²	6.353,00		= 100,00 % = -138,62 €/m² = 6.214,38		
Max €/m²	7.871,00				
Min €/m²	5.397,00				
Differenz €/m²	956,00				
Zu-/Abschlag in %	-14,50				
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m²), hier Abschlag, bezogen auf untere Spanne				
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m²:		60,18	373.981,39		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4			0,00		
Overrented aus Punkt 5.4.			0,00		
SNR (Stellplatz)			0,00		
Summe		373.981,39			
Vergleichspreis somit rd.					374.000,00
je m² Wohnfläche			60,18	6.214,69	

Tab. 9

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im vorliegenden Fall gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Vergleichswert: 374.000,00 €

Eigentumswohnungen gelten als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlagen. In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert (Marktwert) von Wohnungseigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt

1. nahezu ausschließlich an Preisen pro m² Wohnfläche orientiert und
2. aufgrund des regen Marktverhaltens eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 374.000,00 € $\cdot$ 10,0 % = rd. 337.000,00 € ergibt.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 9 nebst Keller Nr. 9 des Grundstückes

**Kaiser-Friedrich-Straße 42
in 10627 Berlin-Charlottenburg**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20. Mai 2025 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

337.000,00 €

(i. W.: - dreihundertsiebenunddreißigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 5.600,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (60,18 m²) und liegt damit im Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf eine *bezugsfreie* Wohneinheit.

Der Grundrissplan, der Lageplan, die Straßenkarte und die Fotos sind Bestandteile des Gutachtens.

Die Verkehrswertermittlung erfolgte anhand einer Außenbesichtigung. Sollte nach einer Innenbesichtigung eine erhebliche Abweichung der baulichen Qualität und Ausstattung von der im Gutachten zu Grunde gelegten Ausführung festgestellt werden, so ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren. Das gilt auch für die in Ansatz gebrachte Wohn-/Nutzfläche und Grundstücksfläche sowie die Verfügbarkeit.

In dem Verkehrswert / Marktwert sind ggf. die für das Wohnungseigentum bestehenden Wohngeldrückstände nicht berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf der Objektbesichtigung und spiegelt den erkennbaren Gebäudezustand wieder. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder sonstige Schädlinge oder Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastende Baustoffe und der Boden nicht auf Verunreinigungen untersucht.

Urheberrecht: Das Gutachten inkl. Anhänge und Kartenmaterial darf nur für den internen Gebrauch verwendet werden. Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an unbeteiligte Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung ist untersagt, auch auszugsweise.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt und ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Aufgestellt, 30. Juni 2025
14089 Berlin-Gatow
BM/IL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG)

Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigengutachtens; der Beurteilungsweg über das Zielbaumverfahren, Sonderdruck in BauR, 2/83
- Aurnhammer, H. E.: Wert und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wertproblem, in BauR, S. 139 ff.
- Aurnhammer, H. E.: Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse; Sonderdruck II. Stufe, Seminarunterlagen
- Blümmel, Dieter / Kretzer-Mossner, Jürgen: Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2002, Stand: 11.10.2002, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2002
- Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewer-
beraum, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswert-
ermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 7. Auflage,
Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2013
- Kleiber, Wolfgang: WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006 , 9. Auflage,
Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2006
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen: WertV '98 - Wertermittlungsverordnung
1998, 5. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 1999
- Kohnke-Wensing, Tanja / Bachmann, Steffen / Kinne, Harald: Flächen und
Mietverträge, 1. Auflage 2008, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2008
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrs-
wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln, Werner-Verlag, 2011
- Pohnert, Fritz / Ehrenberg, Birger / Haase, Wolf-Dieter / Joeris, Dagmar:
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Auflage, Köln, Luchterhand, 2010
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli:
Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
23. Auflage, Essen, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Schmitz, Heinz / Gerlach, Reinhard / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 -
Ein- und Mehrfamilienhäusern, 21. Auflage, Essen,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto
Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel



Kaiser-Friedrich-Straße 42 in
10627 Berlin-Charlottenburg
Unten: WE Nr. 9 im Seitenflügel,
1. Obergeschoss
- Gebäudeansichten -

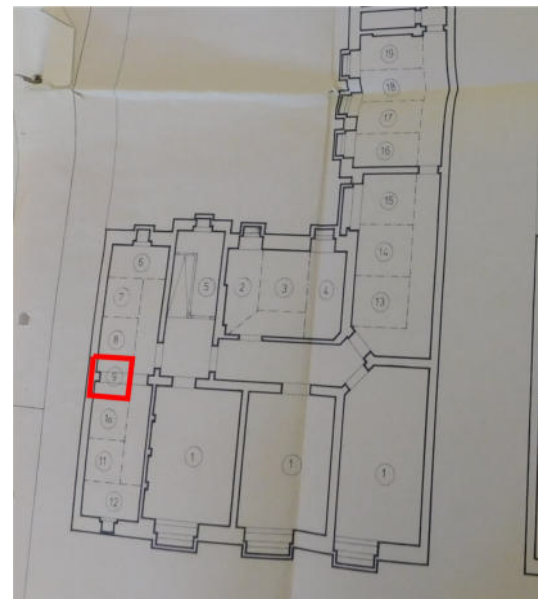
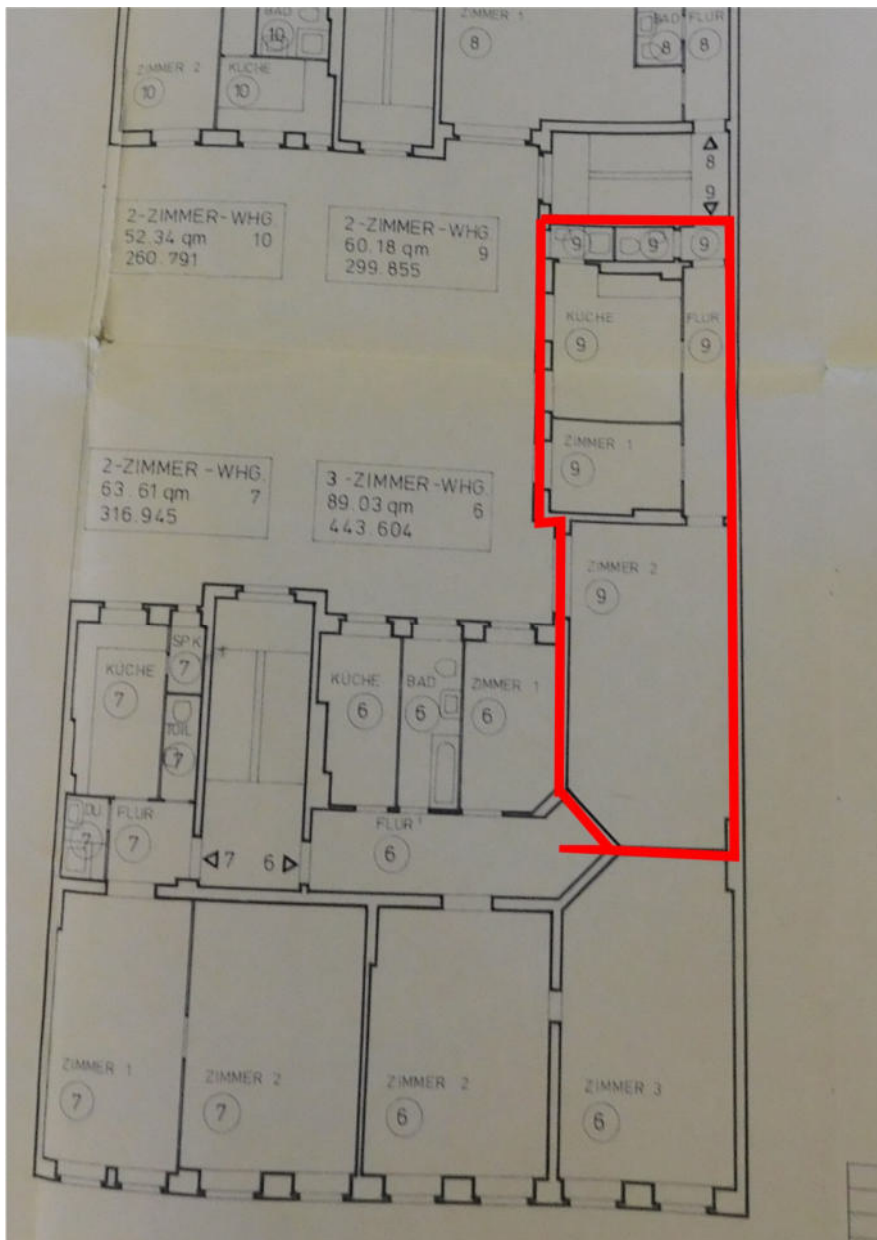




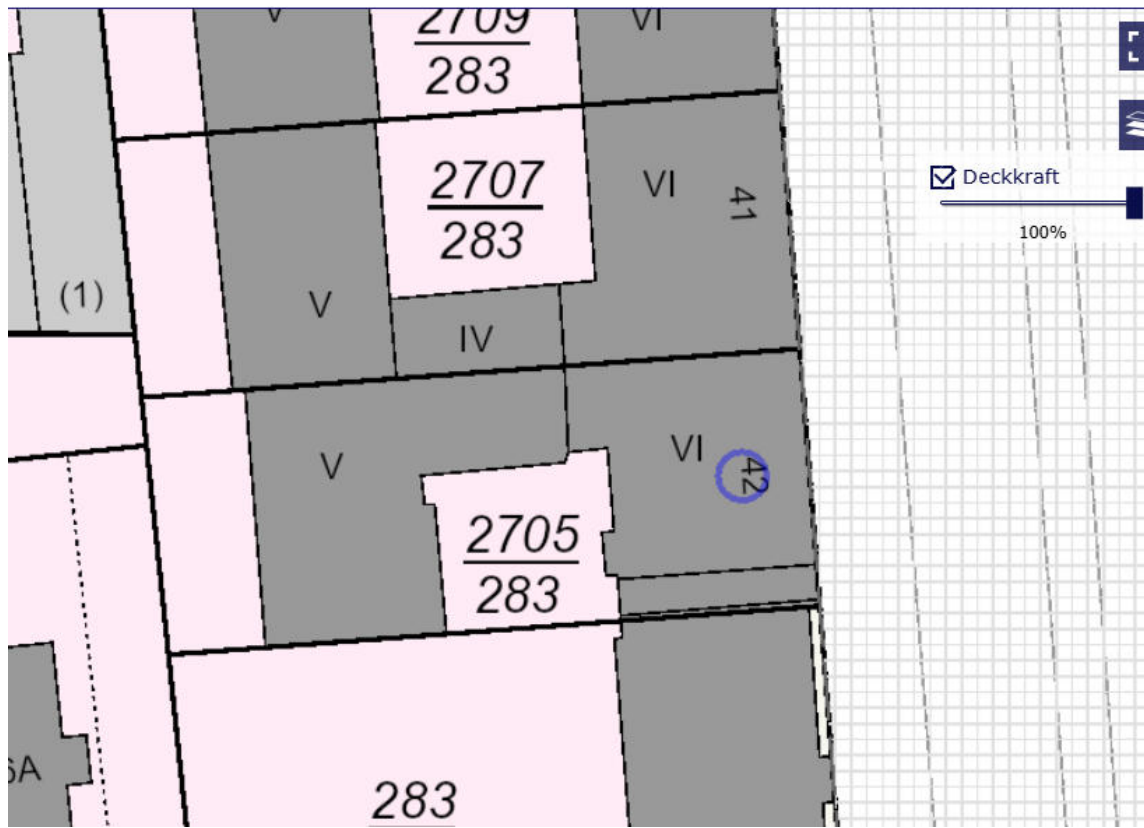
- Detail: zum Hauseingang, im Hauseingang Vorderhaus -



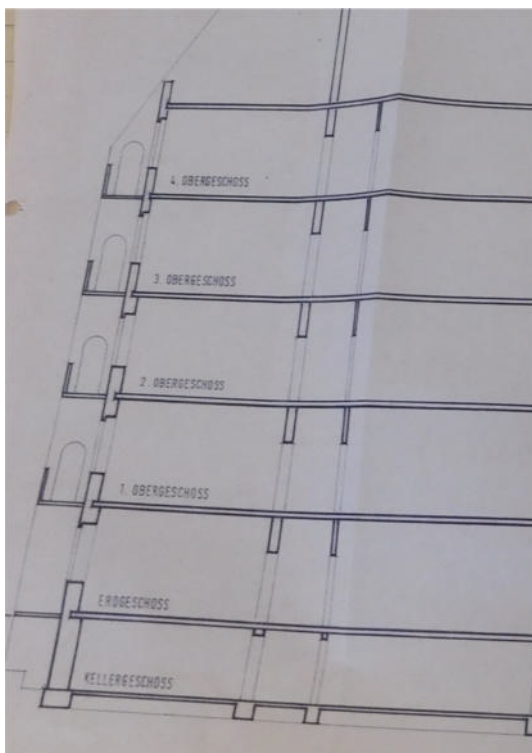
- Innenhof und Treppenhaus Seitenflügel -

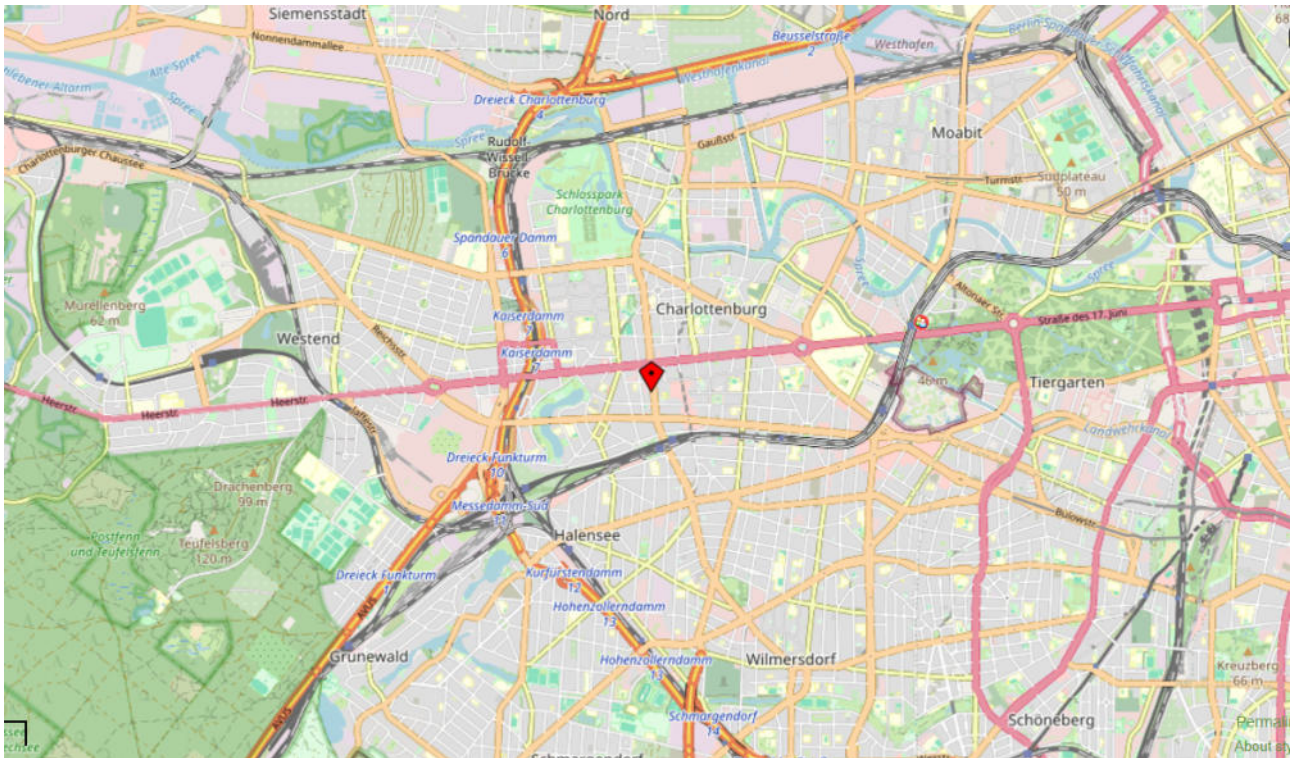


- Grundriss Keller und WE Nr. 9 -
- Änderungen vorbehalten -



- Flurkarte und Schnitt -





Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand Juni 2025
Ohne Maßstab

