

Gutachten

Nr. 85225

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1.07
auf dem Grundstück**

Rückertstraße 7, Schillerstraße 45 u. 46, 10627 Berlin



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren
70 K 46/24**

Datum: 1. Dezember 2025



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	4
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	4
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	4
3.1 Das Grundstück.....	4
3.1.1 Lage.....	4
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	5
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Der Wohn- und Geschäftshausblock.....	6
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 1.07.....	7
4 Wertermittlung.....	9
4.1 Grundsätze.....	9
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	12



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 22.9.2025 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren 70 K 46/24 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Rückertstraße 7, Schillerstraße 45 u. 46, 10627 Berlin - WE Nr. 1.07 -

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 22.5.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- 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, einen Energieausweis 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 28.11.2025 um 12:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Der Zugang zur Wohnung war nicht möglich. Es konnten Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungsstichtag ist der 28.11.2025.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Wohnungsgrundbuch von Stadt Charlottenburg
Blatt 58005

Bestandsverzeichnis

- Lfd. Nr. 1 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Charlottenburg, Flur 8, Flurstück 296/1, Gebäude- und Freifläche Rückertstraße 7, Schillerstraße 45 u. 46 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 1.07 laut Aufteilungsplan.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 57998 bis 58103). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrecht an den Fahrradabstellplätzen, bezeichnet mit „SNR 17“ und „SNR 83“.
Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Erstveräußerung durch den teilenden Grundstückseigentümer, Veräußerung an Ehegatten, an Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes, an Verwandte gerader Linie, im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Insolvenzverwalter.
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 24.4.2018 und vom 12.11.2018 (UR-Nrn. B 139/2018 und B 356/2018, jeweils Notar (Daten anonymisiert) in Berlin); hierher übertragen aus Blatt 13039; eingetragen am 5.3.2019.



Erste Abteilung (Eigentümer)
Lfd. Nr. 2 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)
Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 46/24). Eingetragen am 22.5.2024.

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Charlottenburg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
8	296/1	Gebäude- und Freifläche Rückertstraße 7, Schillerstraße 45 u. 46	2.015,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

10 / 1.000 Miteigentumsanteil an

Flur	Flurstück	Größe
8	296/1	2.015,00 m ²

$$\frac{10,00 \quad * \quad 2.015,00 \text{ m}^2}{1.000} = 20,15 \text{ m}^2$$

rd. 20,00 m²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die im Aufteilungsplan mit Nr. 1.07 bezeichnete Wohnung (Aufgang Rückertstraße 7, 2. Obergeschoss) sowie der mit Nr. 1.07 bezeichnete Kellerraum.
Lt. Teilungserklärung bestimmt sich der Umfang des Sondereigentums nach § 5 WEG.

2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an Gartenflächen/Terrassen und Fahrradabstellplätzen vereinbart.
Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an den Fahrradabstellplätzen SNR 17 und SNR 83.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Lt. Teilungserklärung bestimmt sich der Umfang des Gemeinschaftseigentums nach § 5 WEG.

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



Charlottenburg, nahe Deutsche Oper Berlin, Sophie-Charlotte-Platz und Wilmersdorfer Straße, an der Rückertstraße Ecke Schillerstraße, einer Quer- bzw. Parallelstraße der Bismarckstraße und der Kaiser-Friedrich-Straße, umgeben von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie teilw. Gemeinbedarfsnutzungen in vorherrschender Blockbebauung.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Rückertstraße und in der Schillerstraße im Bereich des Bewertungsobjektes mittel. Die Rückertstraße und die Schillerstraße sind eher mäßig befahrene Straßen, die nahe gelegene Bismarckstraße und die Kaiser-Friedrich-Straße sind jedoch stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, so dass ggf. mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden muss. Aufgrund der umliegenden Geschäftslagen liegt eine überdurchschnittliche Urbanisierung vor.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Rückertstraße und die Schillerstraße sind öffentliche Straßen, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag der Fahrdämme, Granitplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist gut. Der Autobus ist ca. 250 m, U-Bhf. Bismarckstraße ist ca. 300 m, S- bzw. Regionalbhf. Charlottenburg ist ca. 700 m, Autobahnanschluss A100 (Kaiserdamm) ist ca. 1,5 km, Rathaus Charlottenburg (Otto-Suhr-Allee) ist ca. 1,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 2,5 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und weitgehend eben. Die Straßenfront beträgt insges. ca. 100,00 m, die Grundstücksbreite i. M. ca. 60,00 m und die Grundstückstiefe i. M. ca. 30,00 m. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von der Rückertstraße und der Schillerstraße, sowie einer eigenen Einfahrt zur Tiefgarage von der Rückertstraße.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (massive Wegebefestigungen, Spielplatz, Fahrradständer, Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

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

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

3.1.2.4 Erschließung

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

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Eine Auskunft zu Erschließungskosten liegt nicht vor und war auch aufgrund einer behördlichen



Sonderlage nicht zu bekommen. Das Grundstück wird durch die Rückertstraße und die Schillerstraße verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei den Erschließungsstraßen um vollständig ausgebaute Straßen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt, so dass davon ausgegangen wird, dass Erschließungsbeiträge nicht zu entrichten sind. Grundsätzlich bleiben jedoch Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen (z. B. Verkehrsanlagen, Grünanlagen) unberührt.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-41 VE vom 28.4.2015 vor: 6 Vollgeschosse, Baugrenzen, teilw. Tiefgarage. Es bestehen weitere textliche Festsetzungen.

Lt. Flächennachweis vom 19.12.2017 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,78, die vorhandene GFZ ca. 2,96.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Rückertstraße 7 und Schillerstraße 45 u. 46 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 ist laut Auskunft vermietet. Ein Mietvertrag wurde von beiden Mietparteien nicht zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt Nr. 1.07 ist offensichtlich mit der Wohnung Nr. 1.08 baulich verbunden (vgl. Punkt 3.2.2). Eine ggf. vorliegende Vermietung wird sich daher mit hoher Wahrscheinlichkeit auf beide Einheiten beziehen.

Lt. Wirtschaftsplan 2024 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 256,00 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshausblock mit drei Aufgängen bebaut. Lt. Teilungserklärung umfassen die Gebäude insgesamt 106 Einheiten (80 Wohnungen, 1 Teileigentum und 25 Garagenstellplätze). Es liegen ggf. teilweise Zusammenlegungen vor.

3.2.1 Der Wohn- und Geschäftshausblock

Der Wohn- und Geschäftshausblock ist einseitig angebaut, 6-geschossig (plus zusätzliches Staffelgeschoss), vollunterkellert und umfasst eine unterirdische Tiefgarage.

Baujahr: ca. 2020/21

Genehmigungsfreistellung Gz. 1130-2020-1017-Stadt I C1

Aufnahme der Nutzung 2.3.2021

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

240-2018-3139-Stadt I V 1, Bescheinigung Nr. 2018/3139 vom 5.10.2018

240-2019-3215-Stadt I V 1, Bescheinigung Nr. 2019/3235 vom 26.11.2019



240-2020-1019-Stadt I V 1, Bescheinigung Nr. 2020/1019 vom 29.5.2020:

Die in den Aufteilungsplänen mit Nummer 1.01 bis 1.28, 2.01 bis 2.26 und 3.01 bis 3.26 bezeichneten Wohnungen und die mit Nummer K 1.01 bis K 1.28, K 2.01 bis K 2.26 und K 3.01 bis K 3.26 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, ferner die mit Nummer TE 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerbe), sowie mit den Nummern P 101 bis P 117, P 121, P 125, P 127, P 131, P 133, P 137, P 139 und P 140 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (PKW-Stellplätze) sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG.

Aufgang Rückertstraße 7

Aufteilung: Keller: Heizkeller bzw. Übergabestation, Haus- und Wohnungskeller, Fahrradräume, Kellerflure mit Treppe, teilw. Tiefgarage mit Zufahrtsrampe

Erdgeschoss:

1 Gewerbeeinheit (Ladengeschäfte) mit Nebenräumen,
1 Wohnung zu 1 Zimmer mit Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Terrasse;
Eingangsbereich, Treppenhaus, Abstellräume, Teeküche, Müllräume, Durchgang

1. bis 5. Obergeschoss:

je 5 Wohnungen zu 1 bis 3 Zimmer mit Küche, Bad/Bäder, Flur, teilw. Abstellraum,
teilw. Balkon; Treppenhaus, Erschließungsflur

Staffelgeschoss:

2 Wohnungen zu 3 bzw. 4 Zimmer mit Küche, Bad/Bäder, teilw. WC, Flur, teilw. Abstellraum, Terrassen; Erschließungsflur

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in gutem bis sehr gutem Bauzustand.

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 1.07

Die Eigentumswohnung Nr. 1.07 liegt im Aufgang Rückertstraße 7, im 2. Obergeschoss (nordöstliche Gebäudeecke) und besteht lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung aus 2 Zimmer mit Küche, Bad, Flur und Balkon sowie dem Kellerraum Nr. K 1.07.

Aufgrund der Aktenlage und der durchgeführten Ortsbesichtigung kann unterstellt werden, dass die tatsächliche Situation von der dokumentierten Aufteilung abweicht. Offensichtlich ist die Eigentums-einheit Nr. 1.07 (Bewertungsobjekt) mit der Einheit Nr. 1.08 (angrenzende Wohnung im 2. Obergeschoss, nordwestliche Gebäudeecke) bereits in der Bauphase baulich verbunden worden. Der Aufwand für einen Rückbau der Wohnungsverbindung einschließlich der Herstellung von Versorgungsanschlüssen (z. B. für eine Küche) ist aufgrund fehlender Informationen weitgehend unbekannt und kann daher nur grob geschätzt werden.

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung ca. 56,00 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, Keller Stahlbeton, sonst Stahlbeton bzw. Mauerwerk

Innenwände: massiv, Keller Stahlbeton bzw. KSL-/KSV-Mauerwerk, vermutlich überwiegend Mauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Reibputzfronten auf Wärmedämmung

Geschossdecken: massiv, Stahlbeton

Dach: massive Flachdächer, Abdichtung auf Wärmedämmung, teilw. Dachbegrünung



Ausbau:

Wände:	geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen; Bad Fliesen
Decken:	geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen
Fußböden:	Estrich, ggf. Parkettboden; Bad Fliesen
Treppen:	massiv, Stahlbeton, Natursteinbelag, Stahlgeländer
Hauseingangstür:	hölzerne Rahmentüranlage mit Glasausschnitt
Türen:	Wohnungseingang Holztür, sonst vermutlich hölzerne Füllungstüren mit hölzerner Bekleidung; Keller Stahltüren
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung
Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme), Fußbodenheizung
Warmwasser:	vermutlich zentral von Heizung
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, eingebaute Badewanne, Brauseanlage
Küche:	nicht bekannt mit Elektroherd und Spüle
Elektroinstallation:	zeitgemäß
Personenaufzugsanlage	

Baulicher Zustand:	Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in gutem 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 Energiebedarfs erstellt und ist bis zum 26.7.2031 gültig. Es wird ein Endenergiebedarf des Gebäudes von 82,0 kWh/(m ² *a) und ein Primärenergiebedarf des Gebäudes von 37,0 kWh/(m ² *a) ausgewiesen. Der energetische Zustand wird mit Bezug auf die Bauart als größtenteils zeitgemäß eingeschätzt.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist bedingt gegeben und wird als sehr gut eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als gut eingeschätzt.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.

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

Anmerkung:

Die offensichtlich vorhandene Zusammenlegung der Wohnungen Nr. 1.07 und Nr. 1.08 muss für eine Einzelnutzung des Bewertungsobjektes zurückgebaut werden. Dabei besteht eine Unsicherheit über den Aufwand zur Wiederherstellung der selbständigen Nutzbarkeit. 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 Vergleichswertverfahrens.

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 1.12.2025 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil:	Charlottenburg
typische GFZ:	2,5
Bodenrichtwertniveau:	4.000 €/m ² bis 6.000 €/m ²
Vertragsdatum:	1.1.2024 und später
Baujahr:	2011 bis 2021
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Anzahl der Räume:	2 bis 3

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	09.01.2024	466.000,00 €	66,65 m ²	6.992,00
2.	09.01.2024	650.000,00 €	116,03 m ²	5.602,00
3.	30.01.2024	1.050.000,00 €	114,94 m ²	9.135,00



4.	10.02.2024	1.913.500,00 €	87,00 m ²	21.994,00
5.	26.02.2024	400.000,00 €	128,04 m ²	3.124,00
6.	26.03.2024	393.000,00 €	51,99 m ²	7.559,00
7.	06.05.2024	780.000,00 €	79,80 m ²	9.774,00
8.	17.05.2024	916.000,00 €	74,08 m ²	12.365,00
9.	27.05.2024	570.000,00 €	72,93 m ²	7.816,00
10.	30.08.2024	470.000,00 €	73,45 m ²	6.399,00
11.	17.12.2024	1.180.000,00 €	78,76 m ²	14.982,00
12.	21.05.2025	760.000,00 €	79,18 m ²	9.598,00
13.	26.05.2025	444.375,00 €	66,70 m ²	6.662,00
14.	28.05.2025	560.000,00 €	78,67 m ²	7.118,00
15.	03.06.2025	407.000,00 €	57,10 m ²	7.128,00
16.	11.06.2025	465.000,00 €	66,70 m ²	6.972,00
17.	27.06.2025	416.838,00 €	65,15 m ²	6.398,00
18.	11.07.2025	455.000,00 €	66,70 m ²	6.822,00
19.	23.07.2025	435.000,00 €	65,15 m ²	6.677,00
20.	24.07.2025	220.000,00 €	34,87 m ²	6.309,00
21.	04.09.2025	1.385.000,00 €	114,94 m ²	12.050,00
22.	10.09.2025	575.000,00 €	78,42 m ²	7.332,00
23.	25.09.2025	410.000,00 €	46,84 m ²	8.753,00
24.	08.10.2025	549.000,00 €	55,51 m ²	9.890,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 24 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 9.1.2024 bis 8.10.2025. Davon sind 2 Kauffälle mit einfacher, 17 mit mittlerer und 5 mit guter Wohnlage gekennzeichnet. Es lässt sich jedoch keine eindeutige Korrelation der Kaufpreise mit den Lageeinstufungen ableiten, so dass sachverständig auf eine diesbezügliche Anpassung der Werte verzichtet wird.

Die Auswertung beschreibt weiterhin, dass zwei Objekte über einen nicht überdachten PKW-Stellplatz verfügen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden daher die betroffenen Kaufpreise pauschal um 40.000,00 € vermindert.

Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit anteilig vom Kaufdatum ab folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom 1.1.2024 bis 1.1.2025 ein durchschnittlicher Abschlag von 5 % und
- für die Zeit vom 1.1.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag keine Wertänderung

Nach dieser Anpassung werden aufgrund der besonders hohen Abweichungen die Kauffälle Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 nicht weiter betrachtet.

Die übrigen Datensätze wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 2, Nr. 8, und Nr. 21 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer einzuordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 18 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	09.01.2024	443.166,00 €	66,65 m ²	6.649,00



3.	30.01.2024	1.001.490,00 €	114,94 m ²	8.713,00
6.	26.03.2024	377.870,00 €	51,99 m ²	7.268,00
7.	06.05.2024	715.654,00 €	79,80 m ²	8.968,00
9.	27.05.2024	552.900,00 €	72,93 m ²	7.581,00
10.	30.08.2024	462.010,00 €	73,45 m ²	6.290,00
12.	21.05.2025	760.000,00 €	79,18 m ²	9.598,00
13.	26.05.2025	444.375,00 €	66,70 m ²	6.662,00
14.	28.05.2025	560.000,00 €	78,67 m ²	7.118,00
15.	03.06.2025	407.000,00 €	57,10 m ²	7.128,00
16.	11.06.2025	465.000,00 €	66,70 m ²	6.972,00
17.	27.06.2025	416.838,00 €	65,15 m ²	6.398,00
18.	11.07.2025	455.000,00 €	66,70 m ²	6.822,00
19.	23.07.2025	395.000,00 €	65,15 m ²	6.063,00
20.	24.07.2025	220.000,00 €	34,87 m ²	6.309,00
22.	10.09.2025	575.000,00 €	78,42 m ²	7.332,00
23.	25.09.2025	410.000,00 €	46,84 m ²	8.753,00
24.	08.10.2025	549.000,00 €	55,51 m ²	9.890,00
Arithmetischer Mittelwert				7.473,00
Standardabweichung				1.188,10
Variationskoeffizient				0,16

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 487,26 €/m²

Unterer Spannenwert	7.473,00 €/m ²	-	487,26 €/m ²	=	6.985,74 €/m ²
Oberer Spannenwert	7.473,00 €/m ²	+	487,26 €/m ²	=	7.960,26 €/m ²

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

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung einen guten bzw. überdurchschnittlichen Eindruck. Das Gebäude weist einen modernen Neubaustandard mit guter Ausstattung auf. Für das Sondereigentum wird eine gute Ausstattung sowie ein guter Bauzustand angenommen, so dass der Vergleichswertansatz unter Berücksichtigung der Lage und der Bauart am oberen Spannenrand mit 8.000,00 €/m² angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2024/2025 weist im Abschnitt 5.5.2.1 in der Kategorie „Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden“ für das Stadtgebiet City, einfache und mittlere Wohnlage eine Spanne von 4.901,00 €/m² bis 9.472,00 €/m², im Mittel 7.233,00 €/m² Wohnfläche und für gute und sehr gute Wohnlagen eine Spanne von 5.126,00 €/m² bis 10.384,00 €/m², im Mittel 7.734,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2024, Auszug siehe Anlage).



Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt oberhalb der ausgewiesenen Mittelwerte und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung dem guten Gesamteindruck und der positiven Lageeinordnung.

Aufgrund der offensichtlich vorliegenden baulichen Verbindung der Einheiten 1.07 und 1.08 kann das Bewertungsobjekt aktuell nicht einzeln genutzt werden und unterscheidet sich damit von einem als durchschnittlich anzunehmenden Vergleichsobjekt. Für eine Trennung der genannten Einheiten müssen bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, deren Umfang infolge der fehlenden Innenbesichtigung nur sehr undifferenziert geschätzt werden können. Für diesen Tatbestand wird bei der Vergleichswertermittlung ein pauschaler Abschlag von rd. 10 % vorgenommen.

Es errechnet sich folgender Vergleichswert pro m² für das zu bewertende Objekt:

Vorläufiger Vergleichswert					8.000,00 €/m ²
Abschlag für bauliche Maßnahmen zur Trennung					
	8.000,00 €/m ²	*	-10,00 %	=	<u>-800,00 €/m²</u>
					7.200,00 €/m ²
				rd.	7.200,00 €/m ²

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

Wohnfläche	56,00 m ²	*	7.200,00 €/m ²	=	403.200,00 €
				rd.	403.200,00 €

Für das Sondernutzungsrecht an den Fahrradabstellplätzen SNR 17 und SNR 83 wird kein gesonderter Wertansatz vorgenommen, sachverständig gelten diese mit dem Vergleichswertansatz als abgegolten.

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.** Daraus ergibt sich eine Ungewissheit über den Zustand der Räume. Gleichzeitig liegt lt. Auskunft durch Bewohner des Bewertungsobjektes eine Vermietung vor. Die Mietvereinbarungen bzw. die Mietkonditionen sind nicht bekannt. Für diese Unsicherheiten, insbesondere über den Zeitraum bis zu einer vollständigen Verfügbarkeit wird insgesamt ein sachverständiger pauschaler Abschlag auf den Vergleichswert von rd. 10 % angesetzt.

Schätzwert					403.200,00 €
Abschlag für Unsicherheiten von Zustand und Vermietung					
	-10,0%	*	403.200,00 €	=	<u>-40.300,00 €</u>
					362.900,00 €



Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1.07 einschließlich des Kellerraumes Nr. 1.07 und der Sondernutzungsrechte an den Fahrradabstellplätzen SNR 17 und SNR 83 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

360.000,00 €

(dreihundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

(Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.)

Berlin, den 1. Dezember 2025

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2024/2025.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2024.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 1.000.....	V
Anlage 6 Lageplan.....	VI
Anlage 7 Grundriss Keller.....	VII
Anlage 8 Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt).....	VIII
Anlage 9 Grundriss 2. Obergeschoss.....	IX
Anlage 10 Grundriss 2. Obergeschoss (Aufgang Rückertstraße 7), Eigentumswohnung Nr. 1.07.....	X
Anlage 11 Plan zur Verbindung der Einheiten Nr. 1.07 und Nr. 1.08.....	XI
Anlage 12 Schnitt.....	XII

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2024/2025
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin)

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden				
Wohnlage Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2023		2024	
	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City	185	151	230	240
	4.614 bis 9.963	5.143 bis 10.000	4.901 bis 9.472	5.126 bis 10.384
Nord	7.080	7.685	7.233	7.734
	124	27	178	28
Ost	2.613 bis 6.416	3.619 bis 6.667	2.441 bis 5.969	4.167 bis 6.554
	4.362	5.048	4.060	5.275
Südost	87	1	113	3
	2.533 bis 5.805	---	2.703 bis 5.699	2.516 bis 4.277
Südwest	4.065		4.065	3.678
	141	16	152	20
West	2.452 bis 6.332	2.774 bis 6.411	2.747 bis 5.539	3.427 bis 6.671
	4.196	4.220	4.011	4.794
West	21	53	29	56
	4.169 bis 5.810	4.816 bis 8.760	4.034 bis 6.117	4.457 bis 8.997
West	5.009	6.856	5.158	6.633
	20	0	32	0
	2.479 bis 4.863	---	2.115 bis 4.046	---
	3.738		2.783	



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2024
Grundstück Rückertstraße 7, Schillerstraße 45 u. 46, 10627 Berlin - WE Nr. 1.07 -

1. Wohngeld

Ausgaben	Verteilerschlüssel	Gesamtanteile	Ihr Anteil	Betrag	Ihr Anteil
Umlagefähige Kosten					
Hauswart	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	50.000,00	500,00
Schneebeseitigung	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	2.800,00	28,00
Pflege Außenanlagen, Hof/Da	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	22.500,00	225,00
Strom allgemein	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	10.000,00	100,00
Versicherungen	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	19.000,00	190,00
Müllabfuhr/Straßenreinigung	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	17.500,00	175,00
Niederschlagswasser	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	1.950,00	19,50
Aufzugskosten	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	8.200,00	82,00
Aufzug Notruf, TÜV	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	2.500,00	25,00
Wartung Schachtrauchung	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	700,00	7,00
Wartung techn. Anlagen	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	4.000,00	40,00
Kosten Tiefgarage	Einheiten TG-Stellpl	40,000	0,000	2.000,00	
Kosten Doppelparker	Einheiten Doppelpark	22,000	0,000	1.500,00	
Service Rauchwarnmelder	Anzahl Wohnen + GE	81,000	1,000	2.650,00	32,72
Unterhalt Enthärtung	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	2.000,00	20,00
Heiz- u. Warmwasserkosten	m² Wohn- und Nutzflä	5.292,200	56,700	86.000,00	921,39
Kosten Teeküche	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	150,00	1,50
sonstige Betriebskosten	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	1.000,00	10,00
Umlagefähige Kosten				234.450,00	2.377,11
Nicht umlagefähige Kosten					
Instandhaltung	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	7.000,00	70,00
Instandhaltung Tiefgarage	Einheiten TG-Stellpl	40,000	0,000	500,00	
Bankspesen	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	350,00	3,50
sonstige Ausgaben	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	1.550,00	15,50
Verwalterhonorar Wohnungen	Anzahl Wohnen + GE	81,000	1,000	39.615,00	489,07
Verwalterhonorar TG	Einheiten TG-Stellpl	40,000	0,000	2.135,00	
Zuführung Insta-Rücklage	MEA Beschluss 12.05.	1.000,000	10,000	11.150,00	111,50
Nicht umlagefähige Kosten				62.300,00	689,57
Summe Ausgaben				296.750,00	3.066,68

Einheit 2.OG, WE 1.07

Wirtschaftsplan-Ansatz	Wohngeld	Gesamtbetrag	3.066,68
Ihr neuer Vorschuss		Monatlich	256,00

Erläuterung der Verteilerschlüssel -VS- (Bestandteil des Wirtschaftsplanes)

Nr.	Bezeichnung	Gesamtanteil	Einzelanteil
100	m² Wohn- und Nutzfläche	5.292,200	56,700
200	Anzahl Wohnen + GE	81,000	1,000
210	Einheiten Doppelparker	22,000	0,000
280	Einheiten TG-Stellplätze	40,000	0,000
305	MEA Beschluss 12.05.23	1.000,000	10,000



Anlage 3 Karte 1 : 50.000

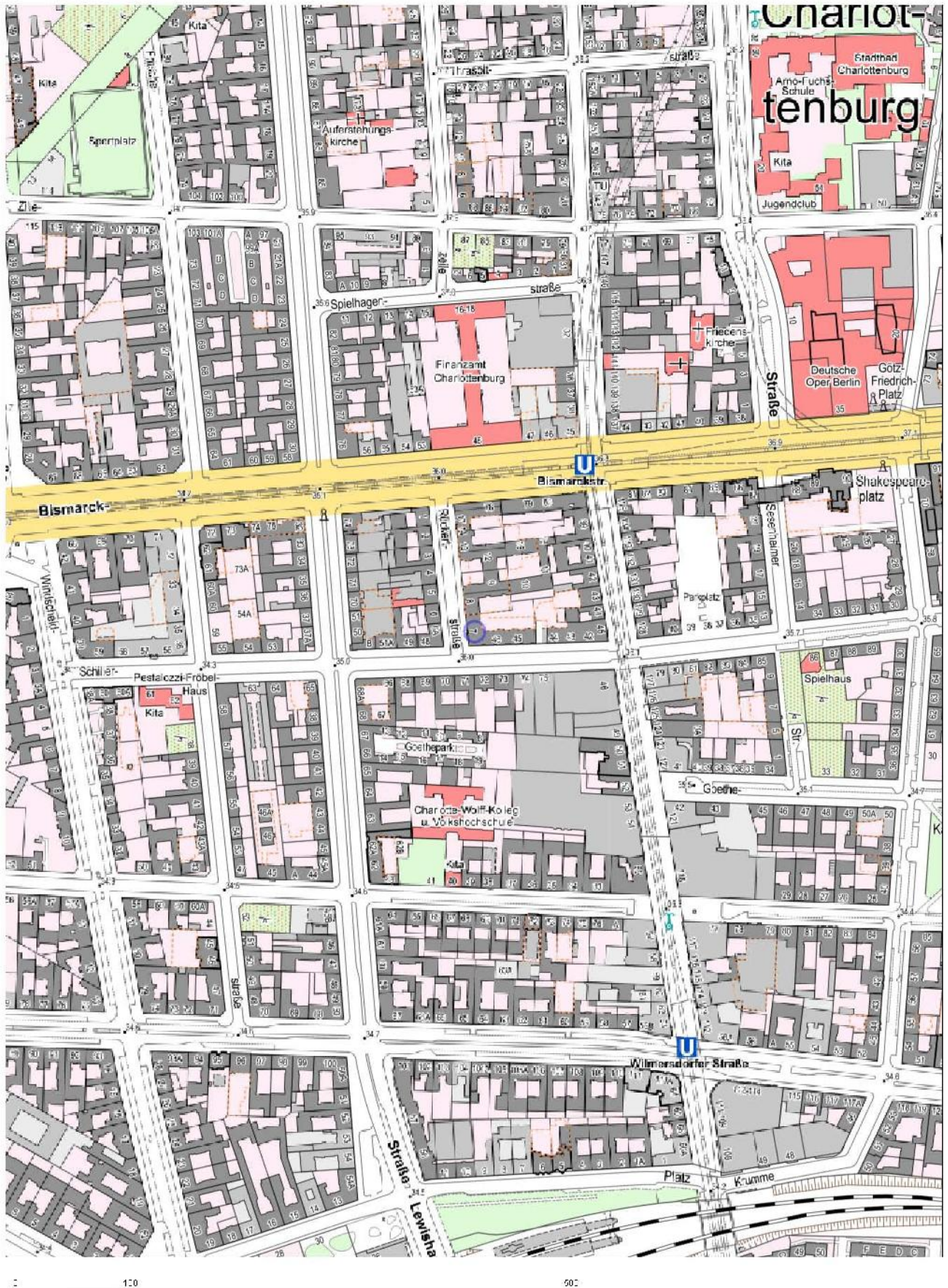
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 4 Karte 1 : 5.000

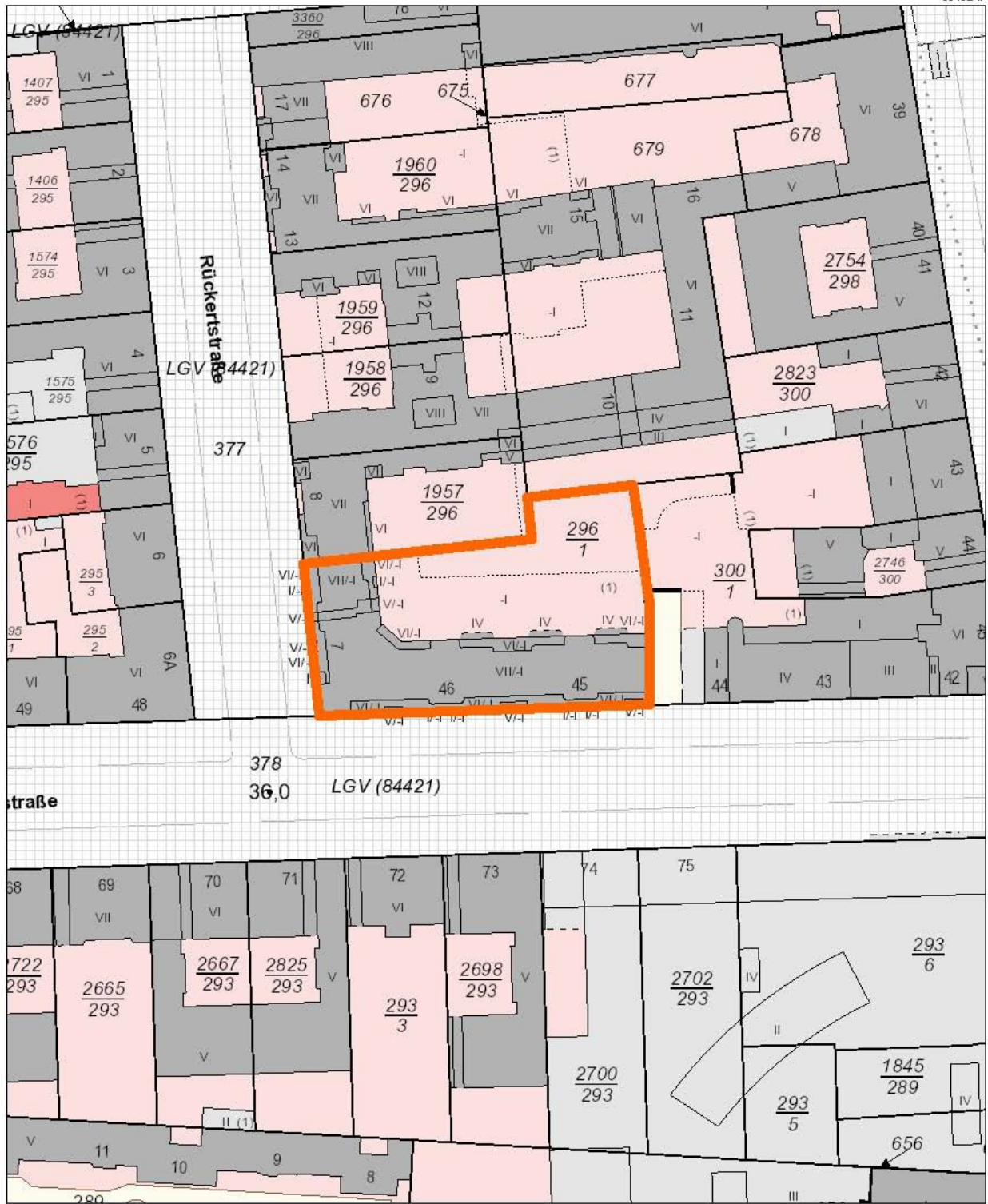
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)






Anlage 5 Karte 1 : 1.000

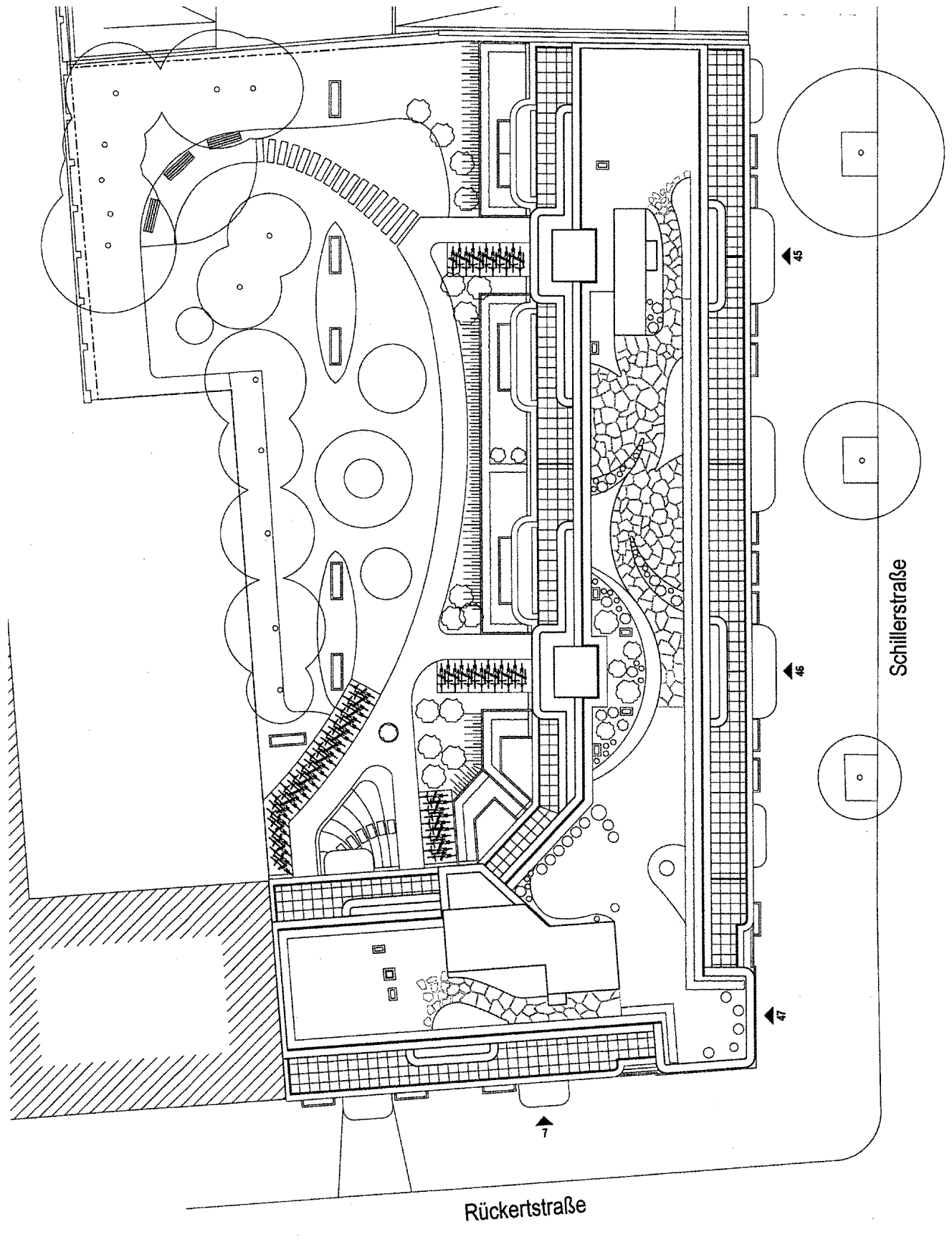
Geoinformation Berlin Kartenausschnitt 1:1000		Bearbeiter: Carsten Kühne Datum: 17.10.2025 Uhrzeit: 17:47
---	---	---



5819027
Maßstab: 1:1000  Meter

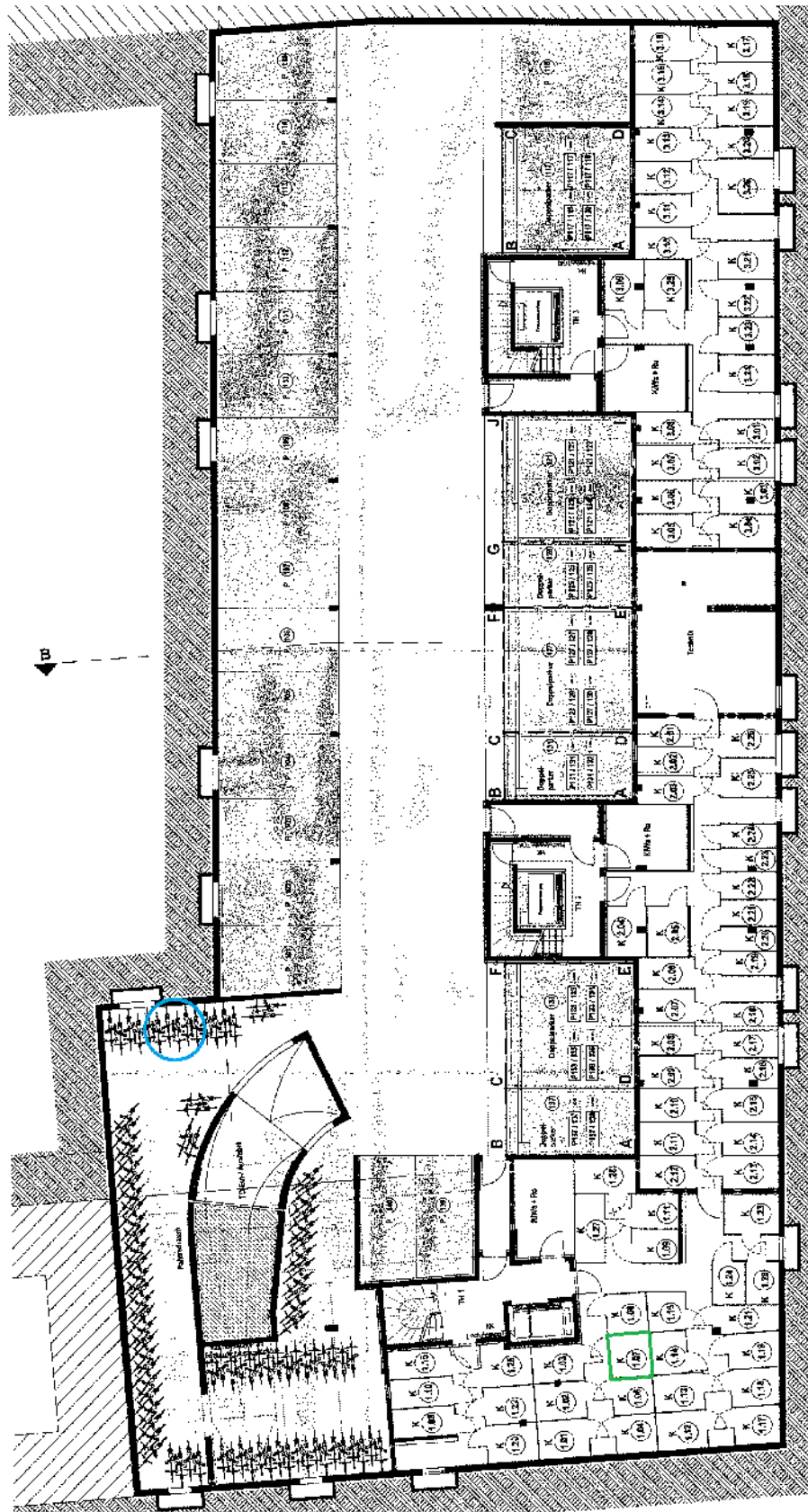


Anlage 6 Lageplan





Anlage 7 Grundriss Keller
Grundstück Rückertstraße 7, Schillerstraße 45 u. 46, 10627 Berlin



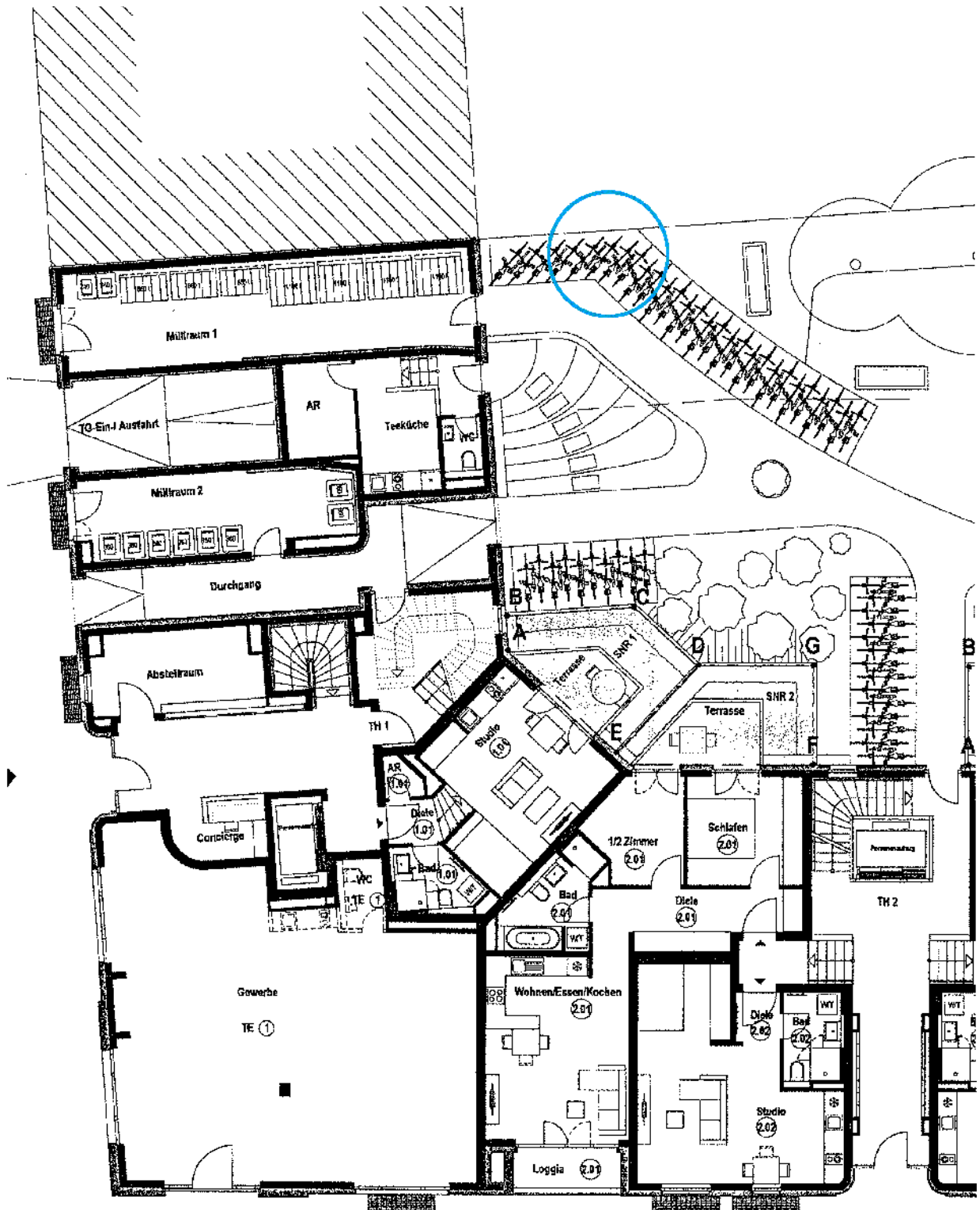
Sondernutzungsrecht SNR 83



Kellerraum 1.07



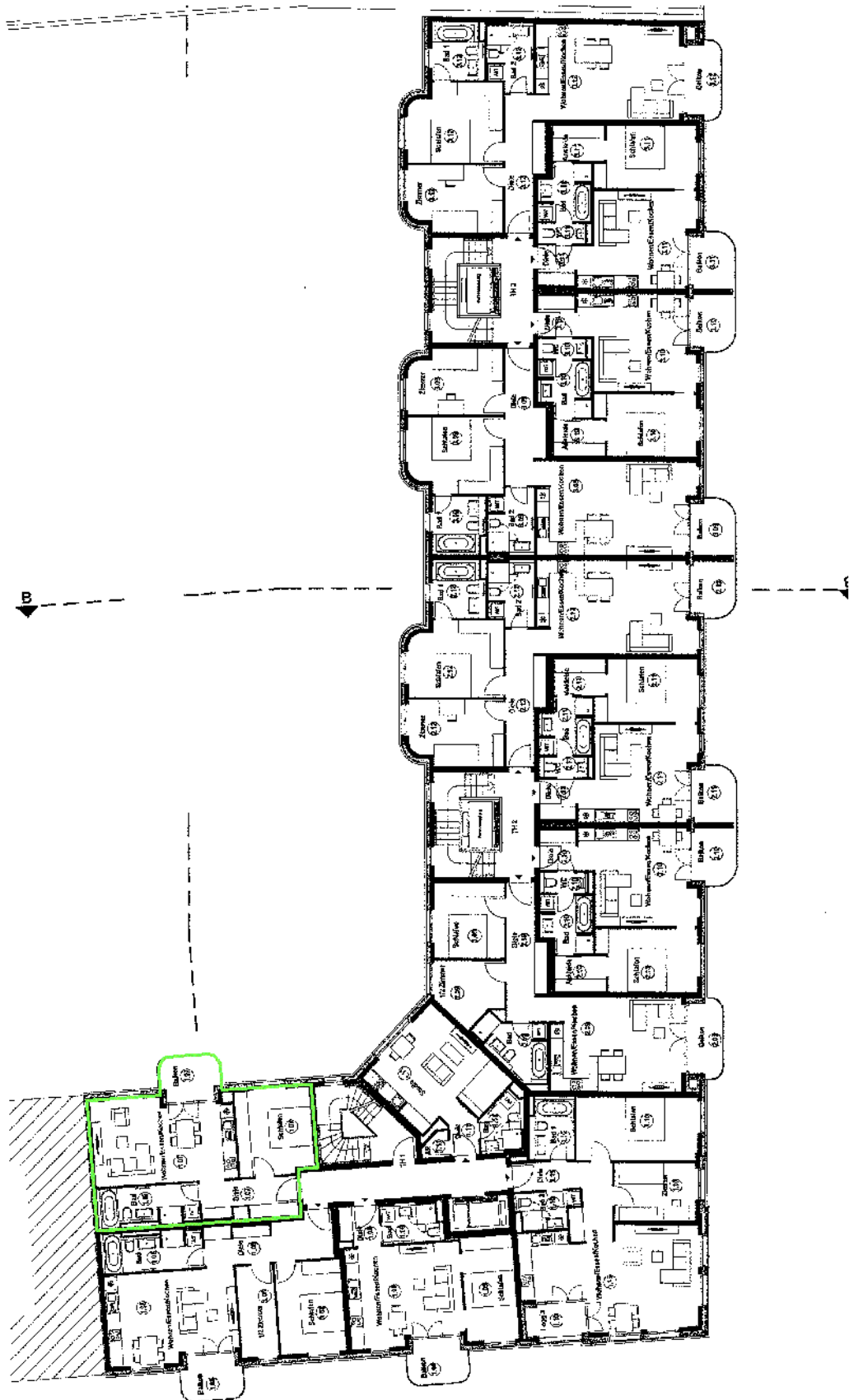
Anlage 8 Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt)
Grundstück Rückertstraße 7, Schillerstraße 45 u. 46, 10627 Berlin



 Sondernutzungsrecht SNR 17



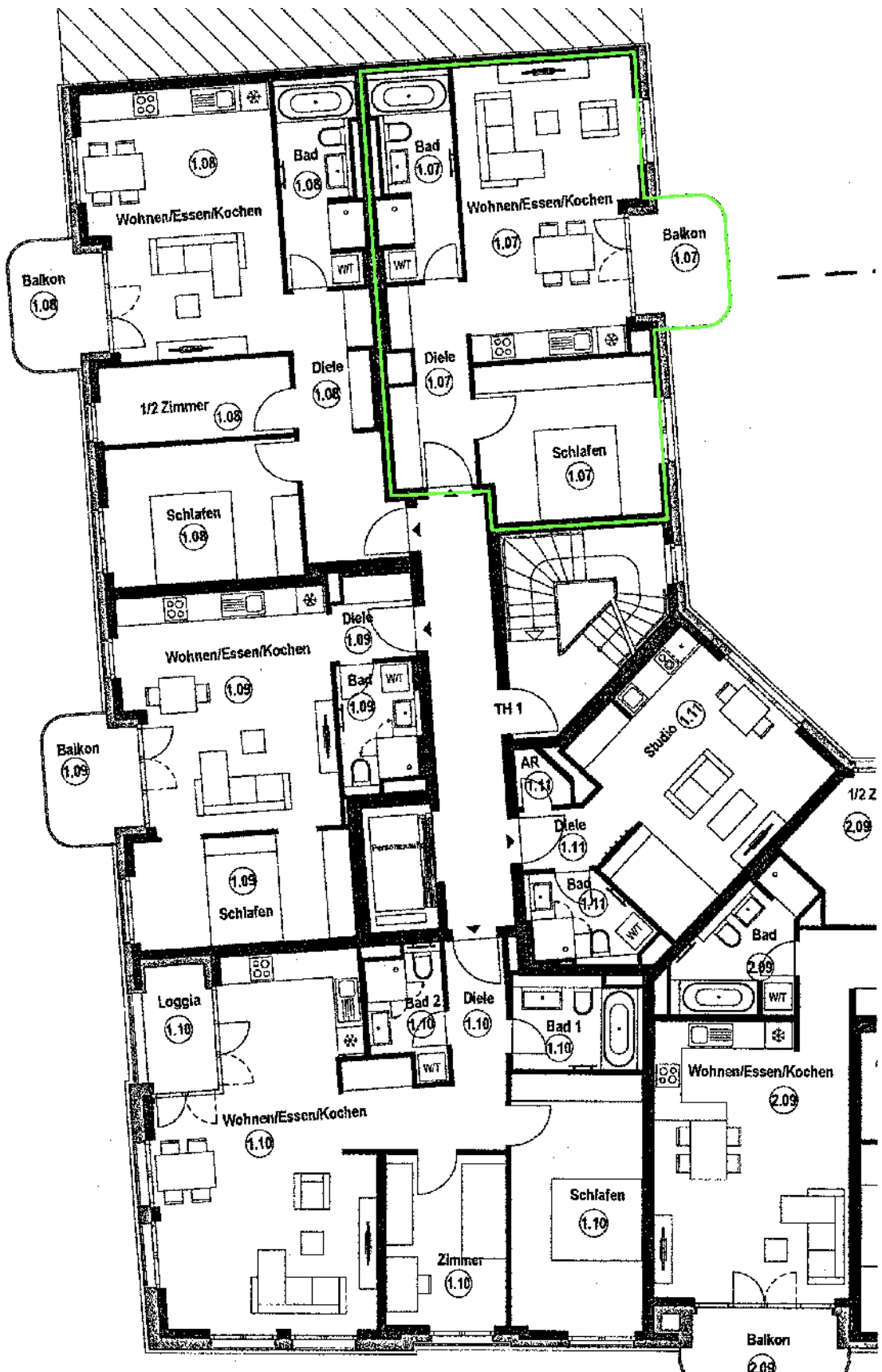
Anlage 9 Grundriss 2. Obergeschoss
Grundstück Rückertstraße 7, Schillerstraße 45 u. 46, 10627 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 10 Grundriss 2. Obergeschoss (Aufgang Rückertstraße 7), Eigentumswohnung Nr. 1.07
Grundstück Rückertstraße 7, Schillerstraße 45 u. 46, 10627 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 12 Schnitt

Grundstück Rückertstraße 7, Schillerstraße 45 u. 46, 10627 Berlin

