

# Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Uhlandstraße 173, 174  
in 10719 Berlin-Charlottenburg

hier:

270/10.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 25**,  
gelegen in Gartenhaus/linkem Seitenflügel, **Dachgeschoss**, links

Grundbuch:

Berlin, Stadt Charlottenburg, Blatt 53222

Auftraggeber:

Amtsgericht Charlottenburg

Geschäftsnummer:

**70K 56/25**

Wertermittlungstichtag:

17.9.2025

**Verkehrswert:**

**1.200.000,00 €**

— in vermietetem Zustand —



Straßenansicht



Blick auf die Wohnung WE 25 im Dachgeschoss, Hofansicht

Das Gutachten umfasst 26 Seiten zuzügl. 31 Seiten Anlagen.

**Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich**

Von der Architektenkammer Berlin  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

## Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung WE 25 liegt im DG in Gartenhaus und Seitenflügel. Sie besteht aus drei Zimmern, einer offenen Küche, Flur, Bad und Terrasse. Die Wohnung ist dreiseitig von Osten, Süden und Westen belichtet. Zur Wohnung gehört eine Dachterrasse. Die Gesamtanlage ist sehr repräsentativ mit großzügigem Innenhof. Der "Kurfürstendamm" ist fußläufig in ca. 100 m Entfernung erreichbar.
Innenbesichtigung der Wohnung:	<b>hat stattgefunden</b>
Lage:	gute Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr:	1900 für das Haupthaus; Ausbau der Wohnung WE 25 im Jahr 1987; Sanierung und Modernisierung der WE 25 ca. im Jahr 2020. Dies erfolgte augenscheinlich ohne Baugenehmigung.
Wohnfläche. rd.:	148,18 m <sup>2</sup> gemäß Teilungsplänen
Zustand der Gesamtanlage:	normaler bis guter baulicher Zustand
Zustand der Wohnung:	normaler baulicher Zustand
Nutzung/Nettokaltmiete:	Die Wohnung ist vermietet.
Wertermittlungsstichtag:	17.9.2025

**Verkehrswert: 1.200.000,00 €**  
 — in vermietetem Zustand —  
 Gutachten Nr. 806/25



Grundriss der WE 25 im Dachgeschoss

Blick auf die Wohnung im Dachgeschoss, Gartenhaus



Flurkarte, Grundstück und Lage der WE 25 sind markiert

Bürgersteig vor dem Haus, Blick nach Süden



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	5
<b>2. Grundstück und Lage</b>	7
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	7
2.2 Lage	9
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.4 Bodenbeschaffenheit	12
2.5 Erschließungszustand	12
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	13
3.1 Weitere Objektdaten	16
<b>4. Wertermittlung</b>	18
4.1 Definition des Verkehrswertes	18
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	20
4.4 Zusammenstellung der Werte	25
4.5 Ermittlung des Verkehrswertes	25
4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	26

### Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.  
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000  
 Lageplan, o. M.  
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.  
 Grundriss Dachgeschoss, o. M.  
 Grundriss der WE 25 Dachgeschoss, o. M.  
 Schnitt Hinterhaus o. M.  
 Schnitt durch die Seitenflügel, o. M.  
 Fotos  
 Baulastenauskunft  
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster  
 Planungsrechtliche Auskunft  
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen  
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin  
 Quellenangaben

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

<b>1.1 Bewertungsobjekt</b>	vermietete Eigentumswohnung
<b>1.2 Zweck der Wertermittlung</b>	Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
<b>1.3 Auftraggeber</b>	Amtsgericht Charlottenburg Amtsgerichtsplatz 1 14057 Berlin

### 1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 4.8.2025 zum Ortstermin am 20.8.2025 um 11.00 h geladen. Die Mieterin hat daraufhin mitgeteilt, dass sie am avisierten Termin verhindert sei. Weiterhin hat sie einen Termin zur Besichtigung nach ihrem Urlaub angeboten. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 12.8.2025 über die Terminänderung informiert und zum neuen Termin geladen.

#### **Betreibender Gläubiger**

WEG Uhlandstraße 173  
Am Markt 4  
19055 Schwerin

vertreten durch die Gesellschafterin  
Kassem & Fisch Properties GbR  
Kronenstraße 63  
10117 Berlin

diese vertreten durch die Prozessbevollmächtigte  
Rechtsanwälte Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen  
und Rechtsanwälte PartG  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24  
10785 Berlin

#### **Schuldnerin**

##### **WEG-Wohnungsverwalterin**

Kassem & Fisch Properties GbR  
Kronenstraße 63  
10117 Berlin

##### **Mieterin**

Ortstermin: 17.9.2025  
ab 11.00 Uhr

Teilnehmer:

- Herr Fisch, Vertreter des betreibenden Gläubigers
- Mieterin
- die unterzeichnende Sachverständige  
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

## 1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Grundbuchamt von Charlottenburg am 2.7.2025

Bauakteneinsicht: Die Einsicht erfolgte am 8.10.2025. Betreffend der hier zu bewertenden Wohnung WE 25, bzw. der Maßnahmen in den Dachgeschossen konnten der Akte folgende Angaben entnommen werden.

Demach wurde am 3.8.1984 ein Bauantrag zum Ausbau des vorhandenen Dachraums in Vorder- und Gartenhaus mit insgesamt vier Wohnungen gestellt. Die Baugenehmigung wurde am 9.8.1984 unter der Nr. 674 erteilt. Am 15.4.1986 wurde die Baugenehmigung verlängert. Die Schlussabnahme der gesamten Maßnahme erfolgte am 16.12.1987. Mithin gilt das Jahr 1987 als das ursprüngliche Ausbaujahr der hier zu bewertenden Wohnung.

Am 30.9.2015 wurde von der Behörde die Baugenehmigung für neue Maßnahmen im Gartenhaus erteilt. Gegenstand des Bauantrages waren Dachdeckungs- und Zimmermannsarbeiten an den historischen Balken und Trägern der beiden Wohnungen im Gartenhaus nach Auszug der Mieter. Weiterhin sollten alle Fenster im DG und die Innendämmung aller Dachflächen ersetzt werden. Zudem sollten die Treppenhäuser, insb. ab dem 4. OG zu den Dachgeschossen, saniert werden. Im Rahmen von Abbrucharbeiten im DG wurde Schwamm entdeckt. Weiter Angaben sind der Akte nicht zu entnehmen.

Am 30.7.2015 wurde mit der Nr. 2015/2447 ein Ausnahme-Bescheid für die Modernisierung des Innenhofes, des Austausches der beiden Personenaufzüge und des Umbaus der beiden Dachgeschosswohnungen erteilt. Gemäß den beigefügten Plänen kann es sich hierbei nur um den Umbau der Dachgeschosswohnungen im Vorderhaus handeln. Am 10.3.2022 wurde die Fertigstellung gemeldet, allerdings mit dem Hinweis, dass "der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnungen nicht erfolgt ist."

Der Bauakte sind keine Bauanträge für den offensichtlich erfolgten Umbau und die Modernisierung der hier zu bewertenden Wohnung WE 25 zu entnehmen. Es sind mithin keine abgeschlossenen Vorgänge vorhanden.

Gemäß Rücksprache mit der Bauaufsicht liegt dort aus dem Jahr 2021 ein Antrag im Genehmigungsverfahren zur "Sanierung und Modernisierung eines bestehenden Dachgeschossausbaus / Wohnungszusammenlegung" vor. Dieser Antrag betrifft die hier zu bewertende Wohnung 25 die demnach mit der Nachbarwohnung WE 26 zusammen gelegt werden sollte. Dieser Vorgang ist noch nicht abgeschlossen.

Der Behörde wurde zum o.g. Antrag weder der Baubeginn noch die Nutzungsaufnahme mitgeteilt, entsprechend ist die Genehmigung nach zwei Jahren erloschen.

Gemäß Ortsbesichtigung der WE 25 wurde diese nicht mit der Nachbarwohnung WE 26 zusammengelegt. Allerdings wurde diese (nach dem ursprünglichen Ausbau der Dachgeschosse von 1987) kürzlich saniert und modernisiert.

Da der Behörde weder der Beginn der Maßnahmen noch deren Fertigstellung gemeldet wurde, ist davon auszugehen, dass dieselben ohne gültige Genehmigung erfolgten.

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird jedoch angenommen, dass die Maßnahmen (auch rückwirkend) bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sind da bereits eine Genehmigung vorlag die hier nur durch Zeitablauf erloschen ist.

Im Rahmen der Bewertung wird hierauf gesondert Bezug genommen. Weiterhin verweise ich auf meine späteren Darstellungen unter dem Punkt "baubehördliche Auflagen".

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 53222 vom 6.5.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT, Stadtentwicklungsamt, FB Bauaufsicht, vom 14.8.2025
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen, Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT, Stadtentwicklungsamt, FB Bauaufsicht, vom 19.8.2025
- Nachtrag zur o.g. Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen, Frau Illi, Mail vom 30.9.2025
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt, Bodenschutz, vom 4.7.2025
- Planungsrechtliche Auskunft, Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vom 1.7.2025
- Auskunft zur Wohnpreisbindung, Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Bürgerdienste und Soziales, Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen vom 13.10.2025 (per Mail; gilt damit als mündlich erteilt)
- Unterlagen aus der Bauakte im Bauaktenarchiv
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin vom 6.10.2025

Von der WEG-Verwaltung übergebene wertrelevante Unterlagen/Angaben:

- Energieausweis vom 28.5.2019
- Einzelabrechnung ista vom 16.10.2024
- Mietvertrag vom 12.1.2025
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.11.2024
- Hausgeldabrechnung 2022 der WE 25, FIDES Liegenschaftsverwaltung, vom 5.12.2023
- Hausgeldabrechnung 2023 der WE 25, FIDES Liegenschaftsverwaltung, vom 17.10.2024 • Wirtschaftsplan 2025 der WE 24, KÖRNER Real Estate, vom 17.10.2024

- Rücksprachen:
- div. Abnahmebegleitung/Mängellisten aus dem Jahr 2019, Prof. Dr.-Ing. Manfred Puche
- Mit der WEG-Verwaltung zur Vorbereitung des Ortstermins; mit der Bauaufsicht im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Frau Illi, zu den bestehenden bauaufsichtlichen Auflagen am 30.9.2025
- Weitere Auskünfte:
- Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des GAA Berlin - und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.
- Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.
- Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.
- Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

## 2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

### 2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

#### Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

- Wohnungsgrundbuch: Stadt Charlottenburg
- Grundbuchblatt: 53222
- Gemarkung: Flur 5, Flurstück 4164/156
- Grundstücksgröße: 2.089,00 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
- Anschrift der Wohnung: Uhlandstraße 173/174  
10719 Berlin-Charlottenburg
- Rechte und Lasten: keine Eintragungen
- Miteigentumsanteil: 270/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 laut Aufteilungsplan.
- Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 53198 bis Blatt 53225). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
- Teilungserklärung: Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und wegen der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 17.12.2015, 27.6.2016, 18.11.2016, 20.1.2017, 5.12.2016, 20.9.2018, 23.8.2019
- Sondernutzungsrechte: Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Erste Abteilung:

Eigentümer gemäß Grundbuchauszug

Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Eintragungen aus dem Grundbuch, Abteilung II. Mithin werden die Eintragungen nur auszugsweise zitiert.

unter der lfd. Nr. 1 zu 1  
gelöscht

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind Baulasten eingetragen. Im Baulastenblatt 766, Seite 1 heißt es: "Die in der Grundrisszeichnung des Architekten Dipl.-Ing. R. Müller vom 11.7.1984, geändert am 25.7.1984, im 3. und 4. Obergeschoss des Südseitenflügels geplanten Türöffnungen in der Brandwand stehen einschließlich des Zugangs bis ins Erdgeschoss als 2. Rettungsweg zugunsten des Grundstücks Uhlandstraße 175 zur Verfügung." Eingetragen am 18.12.1984.

Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Gemäß den Grundrissplänen aus der Baulast besteht ein direkter Zugang aus zwei Wohnungen im südlichen Seitenflügel des Grundstücks Uhlandstraße 175 mit Lage im 3. und im 4. OG zum runden Treppenhaus, dem sog. "Mädchenturm" auf dem Bewertungsgrundstück. Dieser "Mädchenturm" führt bis ins DG. Über die Terrasse hat die hier zu bewertende Wohnung WE 25 ebenfalls einen Zugang als "Notausgang" zum "Mädchenturm". Mithin nutzten die Bewohner der Wohnungen auf dem Nachbargrundstück (im Rettungsfall) dasselbe Treppenhaus wie die Bewohner der hier zu bewertenden Wohnung. Bei der Ortsbesichtigung war der "Mädchenturm" von der Wohnung aus nicht zugänglich. Mithin konnte nicht geklärt werden, in welcher Form der Zugang vom Nachbarhaus im 3. und 4. OG zum Treppenhaus erfolgt.

Da der Zugang vom Nachbarhaus zum "Mädchenturm" nur aus privaten Räumen und nicht über das Treppenhaus möglich ist und weiterhin der Fluchtweg nicht über die Fläche der hier zu bewertenden Wohnung verläuft, wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass sich hieraus keine Wertminderung für die hier zu bewertende Wohnung ableiten lässt.

Daher bleibt die Baulast ohne Berücksichtigung bei der vorliegenden Wertermittlung.

## 2.2 Lage

Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Altbezirk:	Charlottenburg
Ortsteil:	Charlottenburg
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	City
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Wohnlage:	gute Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft.  Der überregional bedeutende Einkaufsbereich "Kurfürstendamm" ist fußläufig in ca. 100 m Entfernung erreichbar.
Öffentliche Grünanlagen:	Der "Tiergarten" ist in ca. 1,5 km Entfernung; der "Preußenpark" in ca. 1,6 km Entfernung erreichbar.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Uhlandstr." (109, 110, M29, u.a.) und U-Bhf. "Uhlandstraße" (U3) in ca. 170 m Entfernung. S- und Fernbahnhof "Zoologischer Garten" in ca. 850 m Entfernung. Hier besteht Anschluss an die Stadtbahnen sowie den Regional- und Fernverkehr.  Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 100, AS "Kurfürstendamm" in ca. 3 km Entfernung.
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin stark eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	West
Benachbarte störende Betriebe:	Keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen erkennbar.

### Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

### Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

In der aktuellen strategischen Lärmkarte 2022 des Senats sind für das Grundstück straßenseitig Lärmbelastungen von 55 bis 69 dB(A) angegeben. Für die hier zu bewertende Wohnung in Hoflage sind keine Belastungen angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. diese sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im September 2025:  
9,6 % für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, 10,3 % für Gesamtberlin  
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum  
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt  
4.654 €/Monat im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (PLZ 10719), 4.021 €/Monat für Gesamtberlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2024 zu 2023 absolut in Zahlen Einwohner  
419 für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, + 19.045 für die ganze Stadt Berlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040  
2,6 % für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und + 5,0 % für Berlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)  
1,4 % im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, 1,6 % für Berlin  
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

**2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	gemischtes Gebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	Uhlandstraße als zweispurige Straße, befestigt mit Asphalt, beidseitiges Parken möglich; beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaikpflaster befestigt.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück wird mit der vorhandenen Bebauung als baurechtlich voll ausgelastet angenommen.
Umliegende Bebauung:	Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser, überwiegend als Blockrandbebauung, geschlossene Bauweise
Aktueller Planungsstand:	<p>Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Bau-nutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der BauO Berlin von 1958 und den förmlich festgestellten (f.f.) Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Demnach ist als Art der Nutzung "Gemischtes Gebiet" fest-gesetzt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe V/3 mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5 bei 5 Vollgeschossen. Es gilt geschlossene Bauweise.</p> <p>Das Grundstück liegt weiterhin im Geltungsbereich des B-Plans VII-A vom 9.7.1991, der die Regelungen zur Ermitt-lung des baulichen Nutzungsmaßes auf die BauNVO 1968 umstellt. Gleichzeitig wird die f.f. Baufluchtlinie auf die Rege-lungen des § 23 BauNVO 1968 als Baugrenze übergeleitet.</p> <p>Das Grundstück liegt weiterhin im Geltungsbereich der Er-haltungsverordnung "Kurfürstendamm" zur Erhaltung der</p>

städtebaulichen Gestalt ("städtebauliches Erhaltungsgebiet" nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Weitere Festlegungen bestehen nicht.

Über geplante Straßenlandabtretungen ist nichts bekannt geworden.

Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Dies ist hier jedoch ohne Werteeinfluss.

Denkmalschutz:

Das o. g. Grundstück ist unter der Nr. 09096472 in der Denkmalliste des Landes Berlin als Baudenkmal eingetragen. Das Mietshaus wurde demnach 1899/1900 von Engelbert Seibert als Mietshaus errichtet. Dies ist im Rahmen der Bewertung ohne Werteeinfluss.

Landschafts-/Naturschutz:

Keine Festlegung

#### Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie ggf. der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Auf meine vorherigen und die nun folgenden Ausführungen sei verwiesen.

#### Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Laut der vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde vom 19.8.2025 bestehen baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen. Von der Behörde werden drei Vorgänge genannt.

Zu den Vorgängen wurde am 30.9.2025 mit der Behörde ein klärendes Telefonat geführt. Die dort gemachten Angaben werden hier dargestellt und den genannten Vorgängen zugeordnet.

Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

#### Vorgang 1130-2018-2857

"Ersetzen des bestehenden Aufzugs am Gartenhaus mit geschlossenem Anschluss an das Dachgeschoss, Renovierung Treppenhaus im Gartenhaus, Renovierung Hoffassade, Modernisierung Innenhof mit Umbau Außenkellertreppe am Vorderhaus - gemäß Angaben eBG Vorhaben nicht abgeschlossen, Unterlagen Brandschutz/Statik fehlen, m.E. ist die Mitteilung gem. § 62 BauO Bln zudem nicht mehr gültig."

Der Vorgang betrifft das Gemeinschaftseigentum. Es werden fehlende Unterlagen zu Brandschutz und Statik sowie die fehlende Fertigstellungsmeldung angemerkt. Weiterhin ist die Genehmigung im Freistellungsverfahren (gem. § 62 BauO Bln) durch Zeitablauf nicht mehr gültig. Im Rahmen der Wertermittlung wird hierfür ein pschl. Risikoabschlag in die Bewertung eingestellt.

#### Vorgang 1140-2021-4202

"Nachträgliche Legalisierung von letztem Genehmigungsstand abweichende bauliche Ausführung und Umbau zweier Wohnungen im Dachgeschoss - gem. Eintragung eBG noch nicht abgeschlossen, offen Auflagen (u.a. Brandschutz und Statik)."

Gemäß telefonischer Rücksprache betrifft der Vorgang die Dachgeschosswohnungen im Vorderhaus. Mithin ist diese Auflage im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung ohne Werteeinfluss.

Vorgang 1130-2021-4565

"Sanierung und Modifizierung eines bestehenden Dachgeschossausbaus HH / Wohnungszusammenlegung WE 25, WE 26 - gem. Eintragung eBG Vorhaben noch nicht abgeschlossen, offene Auflagen (u.a. Brandschutz, Statik)."

Gemäß telefonischer Rücksprache liegt der Behörde ein Antrag im Freistellungsverfahren zur "Sanierung und Modernisierung eines bestehen Dachgeschossausbaus/Wohnungszusammenlegung" aus dem Jahr 2021 vor. Der Vorgang betrifft die hier zu bewertende Wohnung WE 25 sowie die Nachbarwohnung WE 26 (nicht im Verfahren). Hier wurden der Behörde jedoch weder der Baubeginn angezeigt, noch die nötigen Prüfberichte zu Statik und Brandschutz eingereicht. Dadurch ist die Genehmigung im Freistellungsverfahren (gem. § 62 BauO Bln) durch Zeitablauf nicht mehr gültig. Gemäß Rücksprache mit der Behörde entfallen damit auch die Auflagen aus dem Vorgang.

Gemäß Ortsbesichtigung sind die beiden Wohnungen WE 25 und WE 26 baulich nicht zusammengelegt. Es erfolgte aber ganz offensichtlich eine Sanierung und Modernisierung der Wohnung WE 25. Daher ist hier davon auszugehen, dass diese Maßnahmen augenscheinlich ohne Genehmigung erfolgten, da diese durch Zeitablauf erloschen ist.

Mithin muß geklärt werden ob und inwieweit für die durchgeführten Maßnahmen ein nachträgliches Genehmigungsverfahren erfolgen muss um bauordnungsrechtliche Verhältnisse zu erwirken. Im Rahmen der Wertermittlung wird hierfür ein pschl. Risikoabschlag in die Bewertung eingestellt.

**2.4 Bodenbeschaffenheit**

Oberfläche: eben

Baugrund: Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei rd. 30,50 bis 31,00 m über NHN.

In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksgestalt: regelmäßig

**2.5 Erschließungszustand**

Beitrags- und Abgabenzustand: Am 30.6.2025 wurde eine entsprechende Abfrage bei der Behörde gestellt. Bis zur Abgabe des Gutachtens lag die Auskunft noch nicht vor.

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher angenommen, dass für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge geschuldet oder gestundet sind und das Grundstück mithin als erschließungsbeitragsfrei gilt. Sollten späterhin andere Umstände bekannt werden, so muss das Gutachten in diesem Punkt ggf. korrigiert werden.

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Fernwärme; weiteres ist nicht bekannt geworden.

Be- und Entwässerung: an zentrale Netze angeschlossen

Regenentwässerung: an zentrale Netze angeschlossen

### 3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück, Haus und Wohnung wurde ermöglicht.

Es wurden weiterhin im Kellergeschoss der Übergaberaum Fernwärme besichtigt und der Kellerraum zur WE 25. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Die Baubeschreibung erfolgt mithin auf Basis der Besichtigung und nach Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten, auf deren Basis die Bewertung erfolgt.

Das Grundstück ist mit einem repräsentativen, fünfgeschossigen, ehemaligen typischen Berliner Mietswohnhaus bebaut. Das Objekt besteht aus Vorderhaus, Gartenhaus und zwei Seitenflügeln um einen großzügigen Innenhof. Der Hof wird über eine Durchfahrt im Vorderhaus erreicht.

Das Objekt ist massiv errichtet und voll unterkellert. Die Außenfassaden des Gebäudes stellen sich mit Putz und Anstrich dar. Die Straßenfassade ist mit aufwändigen Stuckelementen verziert, die Sockelzone ist bossiert. Die Ostfassade des Objektes wurde nicht besichtigt. Gemäß Teilungserklärung ist hier eine außenliegende Wärmedämmung aus den 1980er Jahren vorhanden.

In Vorderhaus und Gartenhaus befindet sich jeweils ein Treppenhaus, welches pro Etage zwei Wohnungen erschließt. In den beiden Seitenflügeln sind zudem zwei runde Treppenhäuser, sog. "Mädchentürme", als zweiter Wohnungszugang vorhanden, die ehemals (nur) vom Personal benutzt wurden.

Die hier zu bewertende Wohnung WE 25 liegt im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss im Gartenhaus/Hinterhaus und im linken Seitenflügel.

Der ursprüngliche Ausbau der Wohnung im Dachgeschosse erfolgte bereits im Jahr 1987.

Gemäß Inaugenscheinnahme beim Ortstermin wurde die Wohnung WE 25 im Dachgeschoss jedoch kürzlich komplett saniert und modernisiert. Das genaue Ausbaujahr ist nicht bekannt geworden und muss daher im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung anhand der vorliegenden Unterlagen sachverständig geschätzt werden.

Im Rahmen der Aufteilung des Objektes in der Rechtsform des WEG waren, gemäß Teilungserklärung vom 17.12.2015, "die Entkernung der Dachgeschosswohnungen, die Sanierung des Dachstuhls und der Holzbalkendecken, die Erneuerung der Fenster, der Wärmedämmung und vorbereitende Maßnahmen für den Ausbau der Dachgeschosse durch die Eigentümer geplant."

Aus den Grundakten geht hervor, dass die Wohnung WE 25 im Jahr 2016 als "nicht sanierte Wohnung" verkauft wurde mit der Vereinbarung, dass die Wohnung seitens des Verkäufers abschließend bis zum 31.12.2017 fertiggestellt sein soll. Mithin war die Wohnung im Jahr 2016 noch nicht saniert.

Von der WEG-Verwaltung wurden der Sachverständigen Protokolle der Abnahmebegleitung aus dem Jahr 2019 übergeben. Die letzte Mängelliste zum Gemeinschaftseigentum stammt vom 23.7.2019. Hier heißt es, "aus den baulichen Ausführungen waren keine wesentlichen Mängel erkennbar." Mithin kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnung WE 25, betreffend des Gemeinschaftseigentums, also der Außenhülle, zu diesem Zeitpunkt fertig gestellt war.

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Jahr 2020 sachverständig als Jahr der Nutzungsaufnahme/Baujahr angenommen da hier davon ausgegangen wird, dass nach der dokumentierten Fertigstellung der Außenhülle im Jahr 2019 sofort die Sanierung des Innenausbaus erfolgte. Es wird weiterhin unterstellt, dass der bei der Behörde eingereichte Bauantrag nachfolgend gestellt wurde.

Die Wohnung WE 25 besteht aus drei Zimmern, einer offenen Küche, Flur, Bad und Terrasse. Die Raumaufteilung ist gegenüber den Grundrissen aus der Teilungserklärung leicht verändert. Auf die

Grundrisse in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen. Die Belichtung der Wohnung erfolgt von drei Seiten. Eine großflächige Verglasung ist hofseitig im Gebäudeübergang vom Hinterhaus zum Seitenflügel vorhanden. Diese ist als großflächige Pfosten-Riegel-Verglasung in Stahlkonstruktion ausgeführt. Eine senkrechte Verglasung trennt den Wohnraum zur Terrasse ab. Die Wohnung stellt sich somit als hell und gut belichtet dar.

Die Terrasse ist allseitig ummauert und nach Süd-West orientiert.

Das Kellergeschoss ist nur über Treppen zugänglich. An den Kellerräumen wurde Sondereigentum gebildet. Sie stellen sich als Metallverschlüsse dar. Der hier zu bewertenden Wohnung ist das Sondereigentum am Kellerraum mit der Nr. 25 zugewiesen. Dieser befindet sich im Keller des Gartenhauses.

Der Innenhof stellt sich als großzügige und hochwertig angelegte Fläche dar. Die Wegeflächen sind gepflastert, umlaufend sind seitliche Pflanzrabatten angelegt. Die Müllcontainer sind mit einem eingeschossigen Leichtbau in Hofmitte eingehaust, ebenso wie die Abstellbereiche für die Fahrräder.

Des Weiteren wird auf die Pläne und Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Bezeichnung:	vermietete Eigentumswohnung
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr Gebäude ca.:	1900
Baujahr, Wohnung im DG ca.:	2020
tatsächliches Baualter:	5 Jahre zum Bewertungsstichtag am 17.9.2025 – auf die vorherigen Ausführungen sei verwiesen –
Modernisierungen:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Gemäß vorliegender (mündlicher) Auskunft der Behörde besteht keine Bindung. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.
Grundstückszugang:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße aus; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt ebenerdig; der Zugang zur Wohnung erfolgt über Haustreppen und einen Aufzug; dieser fährt aber nur das Zwischenpodest im Treppenhaus an; mithin ist die Wohnung nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.
Heizung:	zentral über Fernwärme
Warmwasserversorgung:	zentral über Fernwärme; Warmwasserspeicher im Keller
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Aufzug:	Es sind zwei Aufzüge vorhanden; Aufzug am Gartenhaus/Hinterhaus der Firma Schindler, Baujahr 2019
Sonstiges:	Die Fenster/Fassaden der Wohnung haben keine Verschattungseinrichtungen. Gemäß Angabe der Mieterin heizt sich die Wohnung im Sommer auf. Die Mieterin macht Mängel geltend (falsche Wohnflächenangabe im Mietvertrag, Probleme bei Statik, Brandschutz und Dämmung, schadhafte Ausstattung, u.a.) die hier jedoch nicht geprüft werden können.
Wohn-/Nutzfläche:	141,55 m²
Terrasse, Gesamtfläche:	26,52 m²
Wohn-/Nutzfläche, Summe:	<b>148,18 m²</b> Die Terrasse geht zu 1/4 in die Wohnfläche ein.

Gemäß überschlägiger Ermittlung der Sachverständigen. Auf die anschließenden Ausführungen sei verwiesen.

Wohnfläche:

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden.

Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, vollanrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i. d. R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Der Teilungserklärung sind im textlichen Teil keine Angaben zur Wohnfläche zu entnehmen. Auf Basis der Teilungspläne ergibt sich eine Wohnfläche (ohne Terrasse) von 141,55 m<sup>2</sup>. Die Terrasse hat hier eine Fläche von 26,52 m<sup>2</sup>. Unter Anrechnung der Terrassenfläche zu einem Viertel zur Wohnfläche ergibt sich auf dieser Basis eine Wohnfläche von **148,18 m<sup>2</sup>**. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die tatsächliche bauliche Ausführung der Wohnung zwar von der Darstellung im Grundriss abweicht, diese aber augenscheinlich keinen wesentlichen Einfluss auf die gesamte Wohnfläche hat.

Die Abrechnung der Betriebskosten im Wirtschaftsplan erfolgt auf Grundlage der Miteigentumsanteile. Mithin ist hier keine Wohnfläche angegeben. Gemäß vorliegender Abrechnung der Heizkosten durch ista sind der Wohnung 183,43 m<sup>2</sup> Heizfläche zugeordnet.

Gemäß Mietvertrag hat die Wohnung eine Wohnfläche von 145,66 m<sup>2</sup>.

Gemäß überschlägigem Flächenabgriff auf der Seite Fis-Broker hat die Wohnung eine Bruttogrundfläche (ohne Terrasse) von rd. 195 m<sup>2</sup>. Das Verhältnis der Wohnfläche laut Teilungsplänen zur Bruttogrundfläche ergibt sich mit 72/100. Dieses Verhältnis erscheint grundsätzlich plausibel. Mithin geht im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung die Wohnfläche aus den Teilungsplänen ein.

Auf die Unschärfen betreffend der Wohnflächenangabe sei hingewiesen. Insbesondere sei auf die Problematik der Dachschrägen und die Anrechenbarkeit der Wohnflächen hingewiesen. Eine Haftung der unterzeichnenden Sachverständigen wird hierfür explizit ausgeschlossen.

Zur Ermittlung der exakten Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich, dies war nicht Teil des Auftrages.

Baumängel/Bauschäden:

Am Gemeinschaftseigentum:

Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.

Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Keine sichtbaren Mängel und Schäden.

Am Sondereigentum:

Armatur über der Badewanne ist zu hoch angebracht; offene Stoßfugen beim Bodenbelag; Haarrisse an der Gipskartonbekleidung der Wände; Terrassenbelag augenscheinlich nicht fachgerecht verlegt; Terrassenentwässerung befindet sich ggf. nicht auf der Entwässerungsebene.

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe, wie z. B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

### 3.1 Weitere Objektdaten

Rechtsform:	Das Objekt wurde im Jahr 2017 nachträglich in der Rechtsform des WEG geteilt.
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	vom 10.8.2015, Ergänzungen vom 19.11.2015, 1.6.2016, 14.10.2016, 2.1.2017
Energieausweis:	vom 28.5.2019. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt. Demnach hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 134 kWh(m <sup>2</sup> a) und einen Primärenergieverbrauch von 87,3 (m <sup>2</sup> a).
WEG-Verwaltung:	Kassem & Fisch Properties GbR Kronenstraße 63 10117 Berlin
Betriebskosten:	<p>Die Betriebskosten werden dem Wirtschaftsplan 2025 entnommen. Demnach ergeben sich monatliche "kalte Betriebskosten" in Höhe von 213,30 €/Monat.</p> <p>Auf Basis der überschlägig ermittelten Wohn-/Nutzfläche von rd. 148,18 m<sup>2</sup> ergeben sich umlagefähige "kalte" Nebenkosten in Höhe von 1,44 €/m<sup>2</sup>/Monat.</p> <p>Die Verbrauchskosten für Heiz- und Warmwasserkosten liegen bei 230,91€/Monat. Bezogen auf die o.g. Wohnfläche ergeben sich 1,56 €/m<sup>2</sup>/Monat.</p>
Erhaltungsrücklage:	Die Höhe der Rücklage wird im Wirtschaftsplan 2025 mit rd. 232.000 € angegeben.
Wohngeld zum WST:	Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 beträgt das Hausgeld derzeit 491,98 €/Monat (ab dem 1.1.2025) zuzüglich einer Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 90,00 €/Monat. In der Summe ergibt sich eine Zahlung von 581,98 €/Monat.
Protokolle der WEG:	<p>Dem vorliegenden Protokoll ist zu entnehmen, dass die Gemeinschaft gegen die Vorverwaltung vorgeht.</p> <p>Weiterhin hat die WEG beschlossen: "Zusätzlich soll ein Gutachter beauftragt werden, der die Veränderungen in den Wohnungen 24,25 und 26 dokumentieren soll. Hierbei sollen vor allem Brandschutzthemen und Schäden/Veränderungen</p>

vor allem Brandschutzthemen und Schäden/Veränderungen am Gemeinschaftseigentum dokumentiert werden. Auch im Hinblick auf statische Themen soll das Gutachten eine Aussage treffen".

Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird unterstellt, dass es sich hierbei ausschließlich um Fragen zum Gemeinschaftseigentum handelt. Mithin wären hier keine Umstände vorhanden, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müssten. Sollten späterhin andere Umstände bekannt werden, wäre das Gutachten ggf. zu korrigieren.

Für nicht eingesehene Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Sonderumlagen:

Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden, die bereits beschlossen, aber noch nicht fällig sind, und daher ggf. vom zukünftigen Erwerber zu übernehmen wären.

Nutzung:

Die Wohnung ist vermietet.

Mietvertrag:

Der Mietvertrag vom 12.1.2025 hat vorgelegen. Mietbeginn ist der 1.2.2025. Es handelt sich um einen unbefristeten Mietvertrag, wobei das Mietverhältnis im ersten Mietjahr nicht kündbar ist. Eine erstmalige Kündigung ist zum 31.1.2026 möglich.

Mieteinnahmen:

Laut Mietvertrag ist ein Miete in Höhe von 2.500 € vereinbart und eine monatliche Vorauszahlung für die Betriebskosten in Höhe von 498,68 €. Eine Vorauszahlung für Heizkosten ist nicht separat vereinbart. Erst im textlichen Teil des Mietvertrags wird von einem "Kaltmietzins" in Höhe von 2.500 € gesprochen. Ebenso wie diese Vereinbarung bedürfen auch weitere Vereinbarungen im Mietvertrag (u.a. zu duldende bauliche Veränderungen in der Wohnung, Schönheitsreparaturen) einer rechtlichen Prüfung, die jedoch im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung nicht erfolgen kann. Dies war auch nicht Teil des Auftrages. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird der Mietvertrag mithin als unbefristeter Mietvertrag mit einer vereinbarten Nettokaltmiete angenommen. Sollten späterhin, nach erfolgter rechtlicher Prüfung, andere Umstände bekannt werden, so wäre das Gutachten in diesen Punkten ggf. zu korrigieren.

Die Mieterin hat beim Ortstermin angegeben, dass sie die Miete aufgrund von Mängeln mindert und nunmehr einen Gesamtbetrag von 1.000 €/Monat überweist.

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 ImmoWertV hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (...)". Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, so dass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

das Ertragswertverfahren  
das Sachwertverfahren  
das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Es handelt sich um eine vermietete Eigentumswohnung, bei der Renditeüberlegungen grundsätzlich eine Rolle spielen. Der Ertragswert wird im Folgenden dennoch nicht ermittelt, da zum einen eine ausreichende Zahl von Vergleichskaufpreisen im Teilmarkt der Eigentumswohnungen vorliegen und zum anderen der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen ableitet.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Wohnungseigentums eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten bei Wohnungseigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für den Erwerber sind.

Das Vergleichswertverfahren ist generell das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u.a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall ermittelt. Ausgewertete Vergleichsdaten des GAA Berlin liegen in Form der Kaufpreissammlung und in Form des Grundstücksmarktberichtes vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann. Der Verkehrswert kann somit aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

### 4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Voraussetzung für die Ableitung eines Verkehrswertes durch Preisvergleich ist eine ausreichend breite Auswahl tatsächlich durchgeführter Kauffälle, die bezüglich ihrer typischen Wertmerkmale mit dem Bewertungsobjekt möglichst nahe übereinstimmen. Durch Prüfung der Vergleichsparameter auf weitestgehende Übereinstimmung lassen sich die Verhältnisse auf dem jeweiligen Teilmarkt beurteilen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung des GAA Berlin. Daraus ließ sich eine Auswahl vergleichbarer Kauffälle herstellen. Die nachfolgende Auswertung stützt sich auf diese Auswahl. Sie bezieht sich auf verkaufte Objekte, die dem zu bewertenden Objekt möglichst ähnlich sind.

Die Daten liegen der Sachverständigen Grundstücksscharf vor, werden jedoch für das Gutachten anonymisiert, um Rückschlüsse auf einzelne Objekte zu vermeiden. Die Anonymisierung erfolgt aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben, da der GAA Berlin die Kaufpreise nur unter dieser Vorgabe für die Verwendung zur Verfügung stellt.

Am 6.10.2025 wurde die Kaufpreissammlung des GAA Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von Eigentumswohnungen in Dachgeschossen in Objekten gleicher Bauzeit in guter Wohnlage bei verdichteter Bauweise aus den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Mitte. Es wurden ausschließlich Kaufpreise von bezugsfreien Wohnungen gezogen. Unter Beibehaltung derselben Abfragekriterien ergab die Suche nach vermieteten Wohnungen nur einen Kauffall. Insofern wird zunächst der Wert einer bezugsfreien Wohnung ermittelt. Das Merkmal der Vermietung wird anschließend berücksichtigt.

Es wurden 11 Kauffälle gefunden. Nach konjunktureller Anpassung und Lageanpassung wurden vier Kaufpreise, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Sie gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit sieben Kaufpreise in der Auswertung.

Die Vergleichsobjekte wurden durch die Sachverständige nicht besichtigt. Es fand jedoch eine Außenbesichtigung auf Basis digitaler Medien statt. Die Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungsobjekt werden gemäß ImmoWertV § 8.3 im Anschluss berücksichtigt.

Den Abfragen lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Dachgeschosswohnung	<b>Wohnungsart</b>	Dachgeschosswohnung
ja	<b>Aufzug vorhanden</b>	ja
4.9.2025	<b>Stichtag / Kaufdatum</b>	4.9.2024 bis zum 4.9.2025
Charlottenburg-Wilmersdorf	<b>Bezirk</b>	Charlottenburg-Wilmersdorf Steglitz-Zehlendorf, Mitte
4,5	<b>typische GFZ</b>	ab 2,0
gute Wohnlage	<b>stadträumliche Wohnlage</b>	gute Wohnlage
1900	<b>Baujahr des Wohnhauses</b>	1870 bis 1919
148,18 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche</b>	ab 100 m <sup>2</sup>
vermietet	<b>Verfügbarkeit</b>	bezugsfrei

## **Anpassung der Kaufpreise**

Um die Vergleichswerte an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Objektes anzupassen, werden zunächst folgende Schritte vorgenommen.

### Anpassung an die Lage

Das Grundstück liegt an einer sehr frequentierten Straße in urbaner Lage. Die hier zu bewertende Wohnung liegt jedoch in Hoflage, beim Ortstermin waren keine Lärmimmissionen aus Straßenverkehr feststellbar; das Umfeld des Bewertungsobjektes ist geprägt durch Straßenrandbebauung mit Wohn- und Wohn- und Geschäftshäusern.

Einige Vergleichskaufpreise liegen direkt an stärker belasteten Straßen. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "schlechteren" Lage dieser Objekte im Vergleich zum Bewertungsobjekt niedrigere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in besseren Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "schlechteren Lage" im Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Zuschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

Bei weiteren Vergleichskaufpreisen liegen vergleichbare Merkmale vor, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, sodass hier keine Anpassungen aufgrund der Lage vorgenommen werden müssen.

### Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 17.9.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag am 17.9.2025, mithin aus den letzten 12 Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Dabei wird Bezug genommen auf die Veröffentlichung des GAA Berlin zum "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt im 1. Quartal 2025". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 17.7.2025).

Bezug genommen wird auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen" für den Bereich Altbau (kein Erstbezug nach Errichtung). Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2020 bis 2025. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass die Preisentwicklung, nach einem Rückgang ab der 2. Jahreshälfte 2022, nunmehr wieder anzieht.

Im o.g. Bericht heißt es dazu: "Insgesamt ist die Anzahl der Verkäufe sowie auch der Geldumsatz von Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2025 um rd. 26 % im Verhältnis zum 1. Quartal 2024 deutlich gestiegen. Bei Eigentumswohnungen im Bestand ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 22 % gestiegen, bei den Neubauten, allerdings bei deutlich geringeren Fallzahlen, ist ein Anstieg von rd. 38 % zu beobachten. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen im Bestand ist um rd. 25 % und bei Eigentumswohnungen im Neubau um rd. 34 % ebenfalls deutlich gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Quartal 2025 um rd. **5 %** gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen, der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Neubau ist im gleichen Zeitraum sogar um 12 % gestiegen."

Insgesamt kann daher von einer leichten Stabilisierung im Teilmarkt der Eigentumswohnungen gesprochen werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung findet, unter Beachtung der aktuellen Marktentwicklung und der dargestellten Auswertungen, mithin eine konjunkturelle Anpassung (für den Teilmarkt Altbau) von **+5 %/Jahr** Verwendung.

Generell werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungsstichtag im September 2025 konjunkturell angepasst.

### Wertansatz

Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem Mittelwert gemäß Kaufpreisauswertung multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes.

### Vermietung

In diesem Teilmarkt werden die Objekte üblicherweise bezugsfrei veräußert und dienen der Eigennutzung. Dies wird im Rahmen der Bewertung auch für das vorliegende Wertermittlungsobjekt angenommen. Die Abfrage in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin ergab mithin eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen für bezugsfreie Wohnungen.

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Wie bereits zuvor dargestellt, wurde in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) zunächst nach Dachgeschosswohnungen in vermietetem Zustand gesucht. Bei sonst gleichen Abfragekriterien ergab diese Suche nur einen Vergleichskaufpreis. Aus einem Kaufpreis kann kein Vergleichswert abgeleitet werden.

Daher wird zunächst der Vergleichswert des bezugsfreien Objektes ermittelt. Die Vermietung wird anschließend im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes erfolgt gemäß ImmoWertV die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

### Berücksichtigung des besonders repräsentativen Objektcharakters

Das Objekt stellt sich als hochrepräsentatives Gebäude in einer sog. "Ku'damm-Seitenstraße" dar. Die Fassade zur Straße ist aufwändig gestaltet, der Eingangsbereich ist großzügig. Ebenso ist der Innenhof sehr repräsentativ. Die Mehrzahl der Vergleichsobjekte stammt aus weniger repräsentativen Objekten. Mithin ist hier ein **Aufschlag** auf den ermittelten Vergleichswert vorzunehmen, der diese Merkmale spiegelt. Auswertungen zum Markteinfluss dieses Merkmals liegen seitens des GAA Berlin nicht vor, mithin ist im Rahmen der Bewertung ein sachverständig eingeschätzter Zuschlag einzustellen, der die Reaktion eines fiktiven Marktteilnehmers auf das genannte Merkmal darstellt.

### Baubehördliche Auflagen

#### 1) Erloschene Baugenehmigung

Wie zuvor dargestellt, erfolgten Sanierung und Modernisierung der WE 25 augenscheinlich ohne Baugenehmigung, da diese durch Zeitablauf nunmehr erloschen ist. Daher muss diese ggf. im Nachgang erwirkt werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird angenommen, dass die durchgeführten Maßnahmen (auch rückwirkend) bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sind, da bereits eine Genehmigung vorlag, die hier "nur" durch Zeitablauf erloschen ist. Weiterhin ist der ursprüngliche Dachausbau von 1987 genehmigt und durch die Behörde abgenommen worden. Die genannten Merkmale stellen ein Risiko dar. Ein rechtliche Prüfung der Umstände kann im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung nicht erfolgen und war auch nicht Teil des Auftrages.

#### 2) Weitere bestehende baubehördliche Auflagen

Wie zuvor dargestellt, bestehen im Hinblick auf den Aufzug am Gartenhaus baubehördliche Auflagen (Vorgang 1130-2018-2857). Der Vorgang betrifft das Gemeinschaftseigentum. Es werden fehlende Unterlagen zu Brandschutz und Statik sowie die fehlende Fertigstellungsmeldung angemerkt. Weiterhin ist die Genehmigung im Freistellungsverfahren (gem. § 62 BauO Bln) durch Zeitablauf nicht mehr gültig. Hier besteht das Risiko, dass zur Schaffung bauordnungsrechtlicher Verhältnisse Kosten auf die Eigentümergemeinschaft zukommen. Diese würden hier allerdings nur anteilig auf die hier zu bewertete Wohnung umgelegt.

Die geschilderten Umstände müssen bei der Bewertung berücksichtigt werden. Sie gehen hier in Form eines pschl. **Risikoabzugs** ein, da ein Marktteilnehmer auf die geschilderten Umstände i.d.R. mit einem Nachlass am Preis reagiert. Dieser bildet weniger die tatsächlichen Kosten der Verfahren als vielmehr das Verhalten eines fiktiven Marktteilnehmers auf die geschilderten Umstände dar.

### Berücksichtigung der Vermietung/Wartezeit bis zur Klärung der Nutzungsverhältnisse

Der Mietvertrag hat vorgelegen. Wie bereits dargestellt, handelt es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis. Der Mietbeginn war der 1.2.2025, eine erstmalige Kündigung ist zum 31.1.2026 möglich.

Auf die vorherige Darstellung des Mietvertrages sei verwiesen.

Die Mieterin macht, nach eigenen Angaben beim Ortstermin, Mietminderungen aufgrund von Mängeln geltend. Eine rechtliche Klärung der Umstände kann im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung nicht erfolgen und war auch nicht Teil des Auftrages.

Im Rahmen der Bewertung wird mithin für die Klärung der Nutzungsverhältnisse/Realisierung der Eigennutzung eine Wartezeit über zwei Jahre berücksichtigt. In dieser Zeit steht dem Eigentümer das Objekt nicht zur eigenen Nutzung zur Verfügung. Daher wird der zuvor ermittelte Vergleichswert für die bezugsfrei Wohnung über die Wartezeit "abgezinst".

Der GAA Berlin veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Daher wird hier auf die Veröffentlichungen in der Literatur zurückgegriffen. Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. nennt in der Veröffentlichung "Immobilienpreisservice Berlin-Brandenburg, Stichtag 1.10.2023" für Eigentumswohnungen einen Liegenschaftszinssatz von 1,0 bis 3,5 %. In Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 10. Auflage von 2023, wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 3 bis 4 % genannt. Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes muss auch berücksichtigt werden, dass dem Eigentümer über die Wartezeit grundsätzlich eine Miete zusteht. Mithin steht der "Wartezeit" bis zur Eigennutzung der Eigentumswohnung eine Mieteinnahme gegenüber. Ob und in welcher Höhe diese tatsächlich gezahlt wird, ist nicht bekannt geworden. Der Umstand, dass dem Eigentümer jedoch grundsätzlich eine Miete zusteht, führt zur Wahl eines Liegenschaftszinssatzes im unteren Spannungsbereich. Darüber hinaus wird daher keine Mietzahlung als Einnahme berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der genannten Merkmale wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5% gewählt.

Weitere Besonderheiten müssen nicht berücksichtigt werden. Es handelt sich um ein unbefristetes Mietverhältnis mit gesetzlichen Kündigungsfristen. Das Objekt liegt nicht in einem sozialen Erhaltungsgebiet. Insofern ist davon auszugehen, dass eine Eigenbedarfskündigung, vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung, grundsätzlich möglich ist. Insofern stellt der **Abzug** auch die Wartezeit bis zur möglichen Eigennutzung dar und auch das Risiko einer zeitlichen Verzögerung derselben.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden, bzw. unterschiedliche Merkmale heben sich gegenseitig auf. Weiterhin verfügt die überwiegende Anzahl der Vergleichskauffälle, ebenso wie das Wertermittlungsobjekt, über eine Dachterrasse. Es handelt sich hierbei, ebenso wie beim Merkmal "Aufzug", um ein sog. "Kann-Merkmal", welches bei der Kaufpreisauswertung nicht zwingend ausgefüllt werden muss. Insofern ist es möglich, dass auch die Vergleichskaufpreise ohne explizit angegebene Dachterrasse über eine solche verfügen. Insofern ist der Umstand der vorhandenen Dachterrassen hier schon "eingepreist". Zudem geht die Fläche der Dachterrasse anteilig in die Wohnfläche ein auf deren Basis die Wertermittlung erfolgt.

Das genaue Datum des Dachausbaus ist nicht bekannt geworden und wurde im Rahmen der Bewertung sachverständig auf das Jahr 2020 geschätzt. Die Ausbaujahre der Dachgeschosswohnungen ist bei fünf der elf Vergleichskaufpreise nicht angegeben; der Ausbau der weiteren Objekte erfolgte überwiegend in den Jahren 2004 bis 2023. Mithin bildet der ermittelte Vergleichswert unterschiedliche bauliche Zustände ab. Daher muss hier kein gesonderter Zu- oder Abschlag aufgrund vorhandener baulicher Mängel oder des Ausbaustandards des Bewertungsobjektes eingestellt werden, da der ermittelte Vergleichswert dies schon abbildet.

Der Umstand der "Dachschrägen" ist im Kriterium "Dachgeschosswohnung" enthalten. Im Handbuch des GAA Berlin heißt es hierzu: Dachgeschosswohnungen sind "Wohnung (auch Mansardenwohnung) in einem ausgebauten Dachgeschoss, mindestens teilweise mit Schrägwänden". Da alle Vergleichskaufpreise als "Dachgeschosswohnung" diesem Kriterium entsprechen, ist auch dieses Merkmal hier bereits eingepreist.

Die Auswertung der Vergleichskauffälle ist den Anlagen zu diesem Gutachten zu entnehmen.

**Berechnung des Vergleichswertes****Mittelwert gemäß Auswertung** (s. Tabelle)**8.425,59 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 1.601,99. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,19. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet. Zu- und Abschläge aufgrund der Lage wurden vorgenommen. Die Kaufpreise wurden weiterhin konjunkturell angepasst. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV § 8.3 werden danach berücksichtigt.

Ausgangswert, in bezugsfreiem Zustand

8.425,59 €/m² WF

Wohnfläche (WF), gemäß Text

148,18 m²

**Vergleichswert, vorläufig**

$$148,18 \text{ m}^2 \text{ WF} \times 8.425,59 \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 1.248.503,93 \text{ €}$$

**entspricht Vergleichswert, vorläufig****1.248.503,93 €**

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**Zuschlag besonders repräsentatives Objekt,  
gemäß Text

5,0%

62.425,20 €

Risikoabschlag aus baubehördlicher Auflagen/erloschene Baugenehmigung, u.a.,  
gemäß Text

-3,0%

-37.455,12 €

ergibt Vergleichswert, vorläufig

1.273.474,00 €

Klärung Nutzungsverhältnisse, Abzinsung über die Wartezeit von 2 Jahren,  
gemäß Text

Liegenschaftszinssatz 2,5%

ergibt Abzinsungsfaktor 0,9518

ergibt Vergleichswert

1.212.092,56 €

**bzw. Vergleichswert, rund****1.200.000,00 €**

(als Verfahrenswert)

entspricht rd.

8.098,00 € €/m² WF

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Weiterverkäufe von Wohnungen in ausgebauten Dachräumen in Berlin im Stadtgebiet "City" Jahr 2024 bei 4.098 €/m² bis 8.812 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 6.509 €/m² angegeben. Diese Werte gelten für bezugsfreie Wohnungen ohne weitere Differenzierung der Wohnlagen. Die Auswertung basiert auf 127 Kauffällen für Weiterverkäufe der Baujahre ab ca. 1980 bis heute. Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2024 für Objekte in bezugsfreiem Zustand. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungsstichtag am 17.9.2025 (mithin über rd. 14,5 Monate) gemäß meinen vorherigen Ausführungen von rd. 5 %/Jahr (ergibt rd. 6% über 14,5 Monate, und einem Wertanteil von rd. 95,18% bei Vermietung, liegen die Spannweite bei **4.134 €/m²** bis **8.890 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von **ø 4.465 €/m²**.

Der Vergleichswert der hier zu bewertenden Wohnung liegt bei rd. **8.098 €/m²** Wohnfläche und damit im oberen Spannungsbereich der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht einer Wohnung in guter Wohnlage in einem repräsentativen Objekt. Weiterhin ist der Ausbau vergleichsweise neu. Werte im unteren Spannungsbereich sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

#### 4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

**Vergleichswert** (Verfahrenswert): **1.200.000,00 €**

#### 4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für die Wohnung WE 25

gelegen im Dachgeschoss, links in Gartenhaus und Seitenflügel

Uhlandstraße 173/174

10719 Berlin-Charlottenburg

nebst dem Sondereigentum am Kellerraum mit der Nr. 25

**zum Wertermittlungsstichtag am 17.9.2025 wird ermittelt auf**

<b>1.200.000,00 Euro</b>
--------------------------

Der Wert gilt für die vermietete Wohnung. Auf die Unschärfe der Wohnflächenangabe wird erneut hingewiesen.

#### Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt der derzeitige im Text erläuterte Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Es wird darauf hingewiesen, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungsstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

#### 4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender Auskunft der Behörde vor. Auf die Ausführungen im Gutachten sei verwiesen.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

#### Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Die WEG Verwaltung wird ausgeführt von:  
  
Kassem & Fisch Properties GbR  
Kronenstraße 63  
10117 Berlin  
  
Eine Verwalterbestellung war in der Grundakte nicht vorhanden.  
  
Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 beträgt das Hausgeld derzeit 491,98 €/Monat (ab dem 1.1.2025) zuzüglich einer Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 90,00 €/Monat. In der Summe ergibt sich eine Zahlung von 581,98 €/Monat.
- zu c) Die Wohnung ist vermietet.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- zu e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wird dem Gericht mit separatem Schreiben übergeben.

Das Gutachten wurde völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter Leitung und Verantwortung der Unterzeichnenden erstellt.

Berlin-Zehlendorf  
erstellt am 16.10.2025

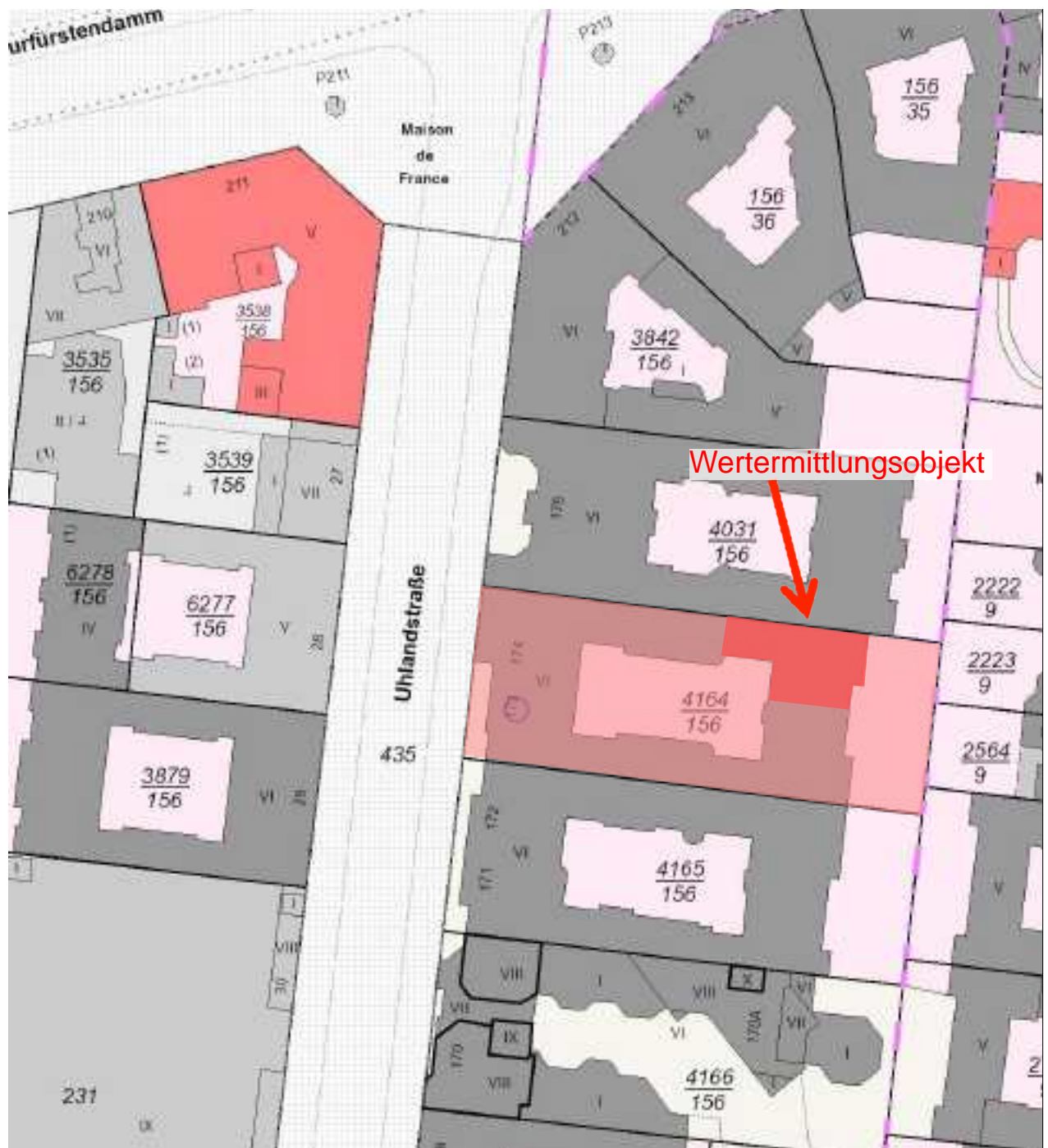
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich  
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des GAA Berlin verwendet.



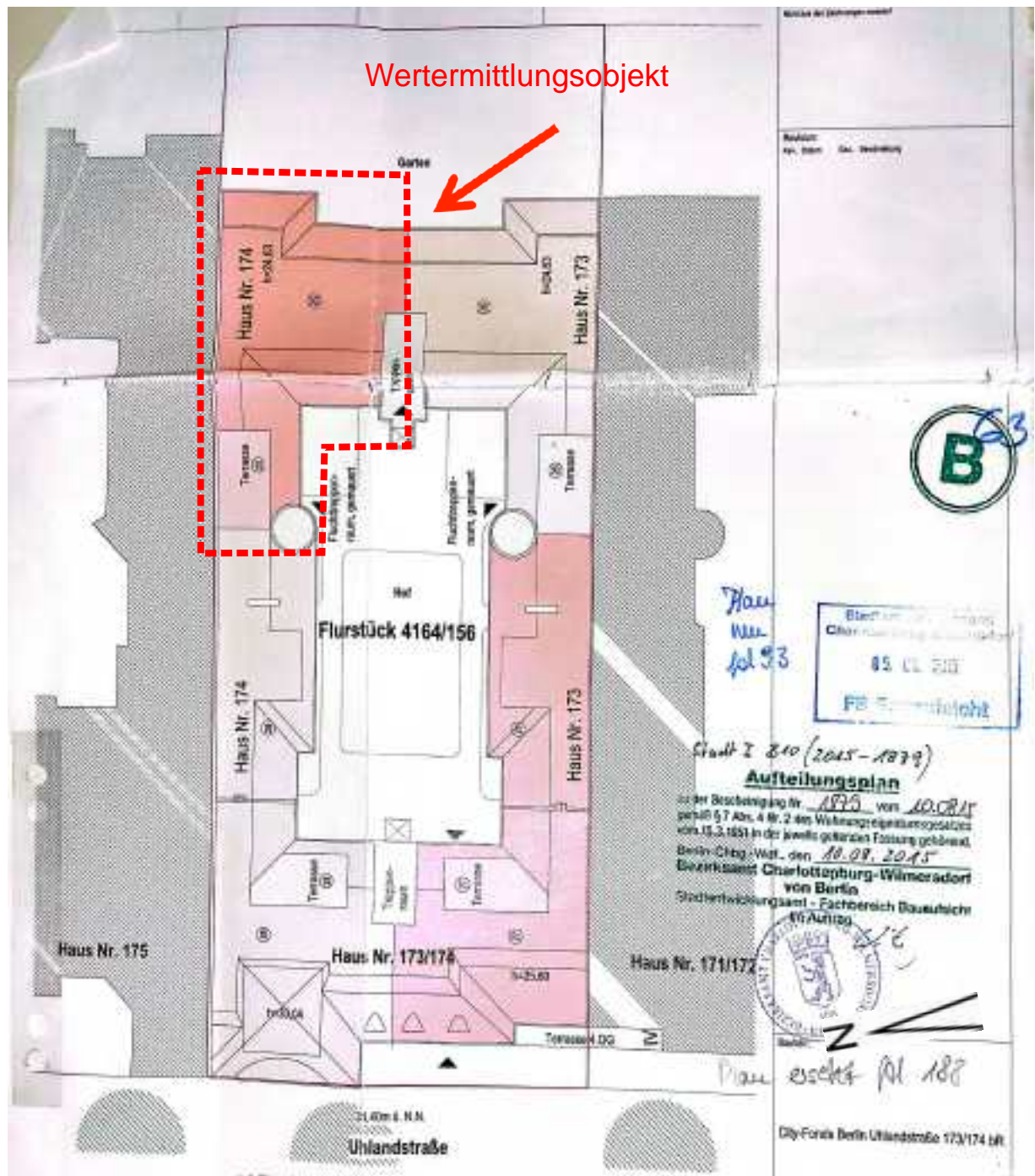
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), erstellt am 30.6.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000**

Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

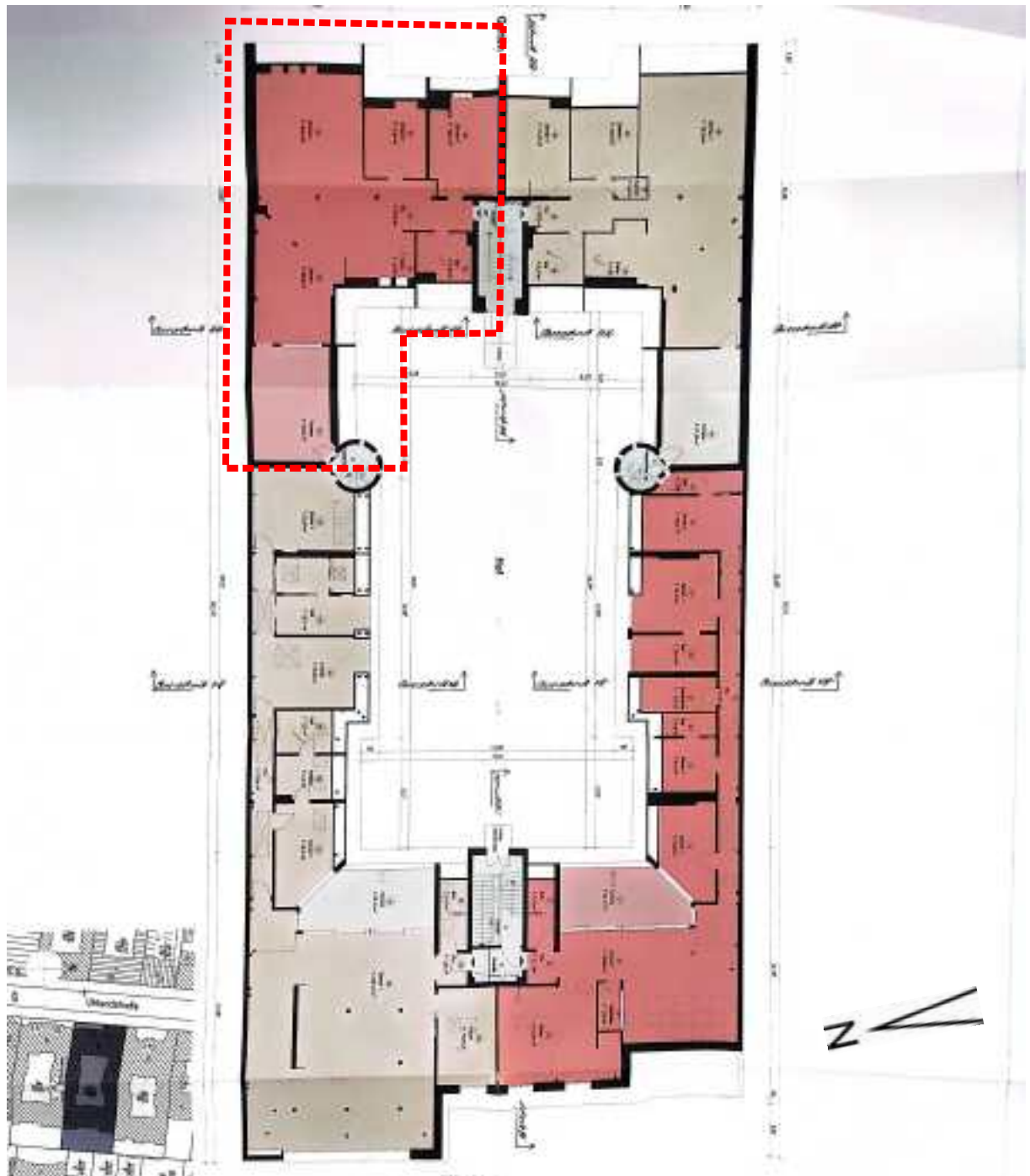
(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), erstellt am 30.6.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



**Lageplan, durch Verkleinerung o. M.**  
Die Lage der Wohnung WE 25 ist markiert.

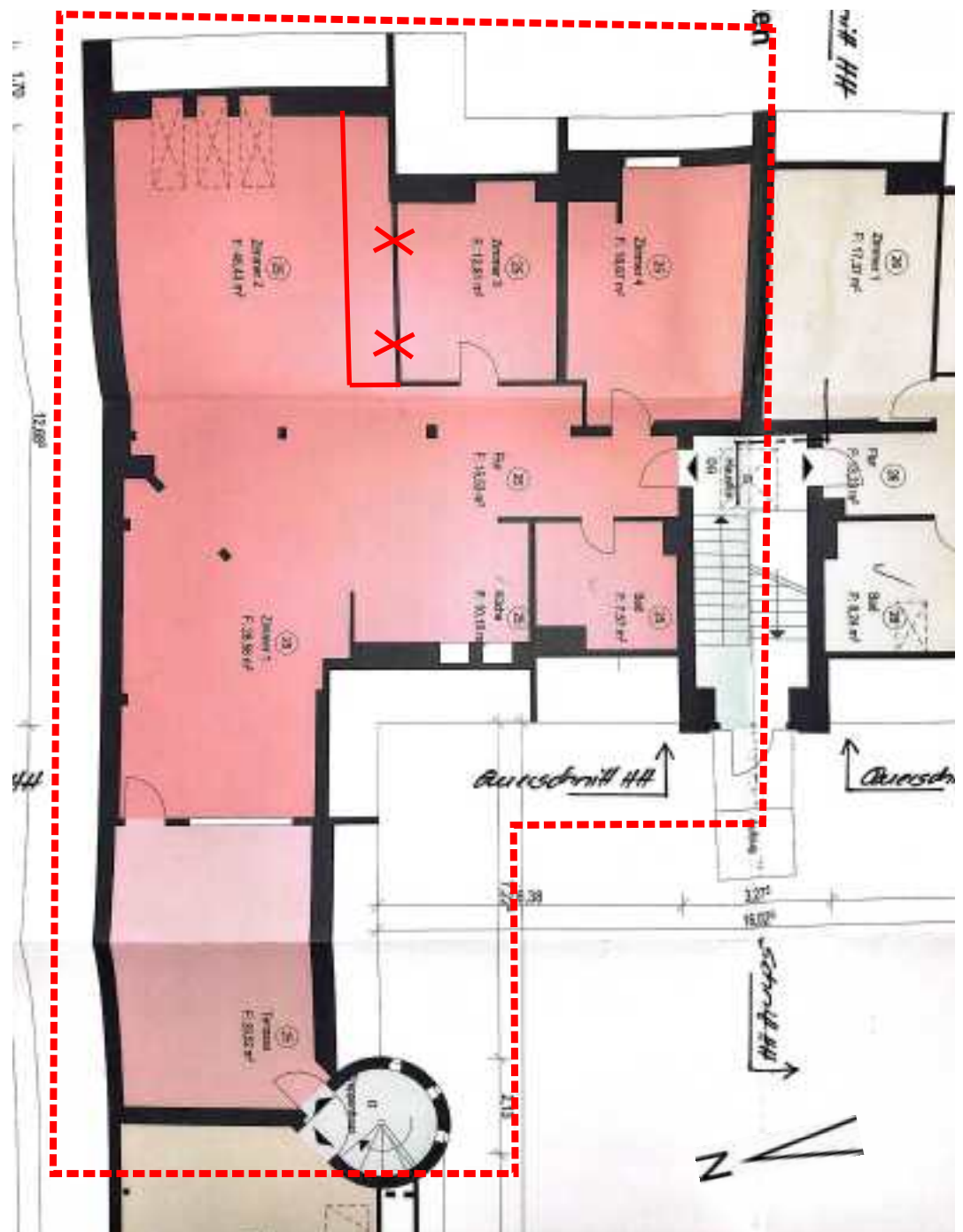
(Quelle: Teilungserklärung)





**Grundriss Dachgeschoss, durch Verkleinerung o. M.**  
Die Lage der Wohnung WE 25 ist rot umrandet.

(Quelle: Teilungserklärung)

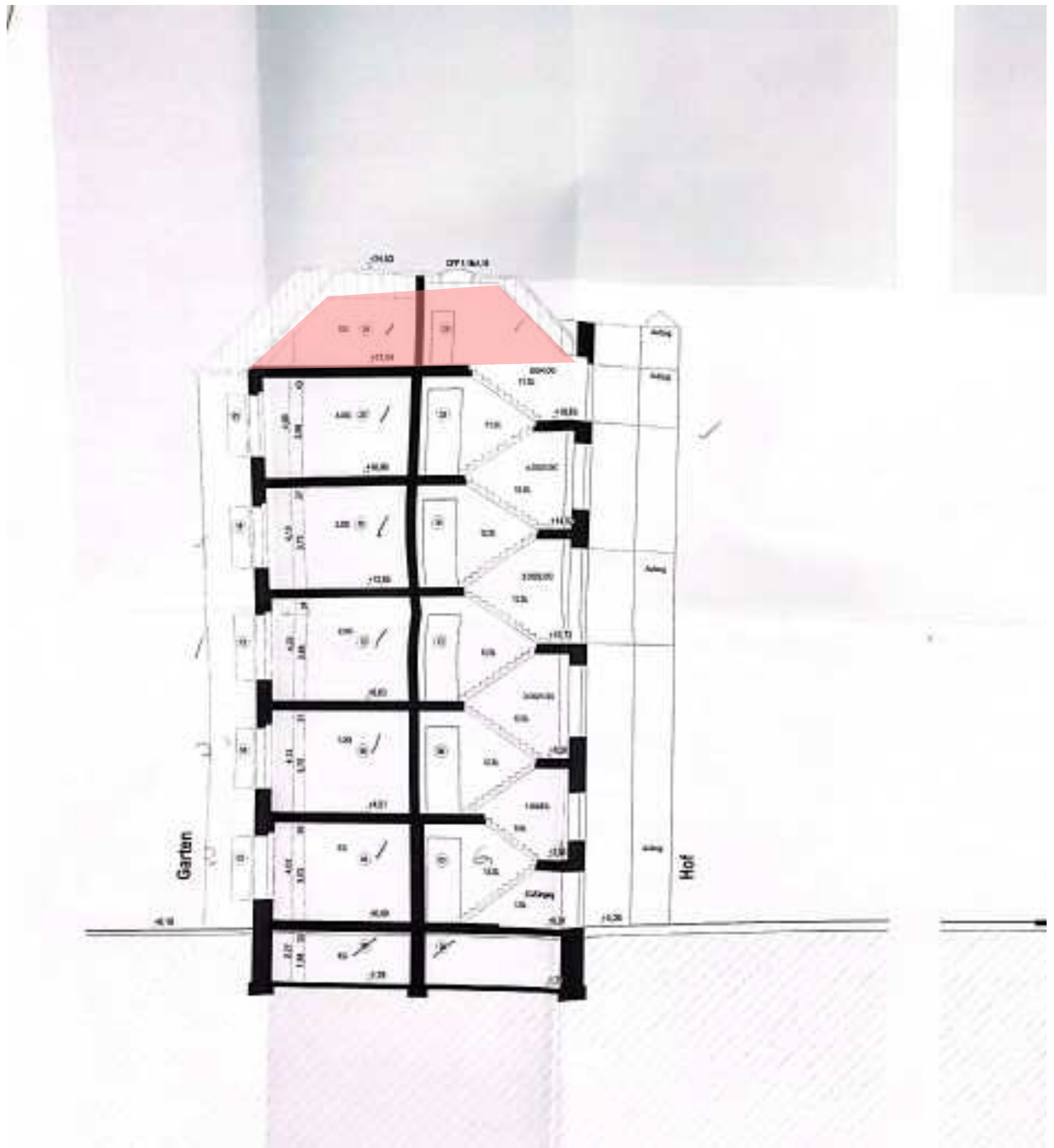


### Grundriss der Wohnung WE 25 im Dachgeschoss, durch Verkleinerung o. M.

Die Wohnung ist rot umrandet.

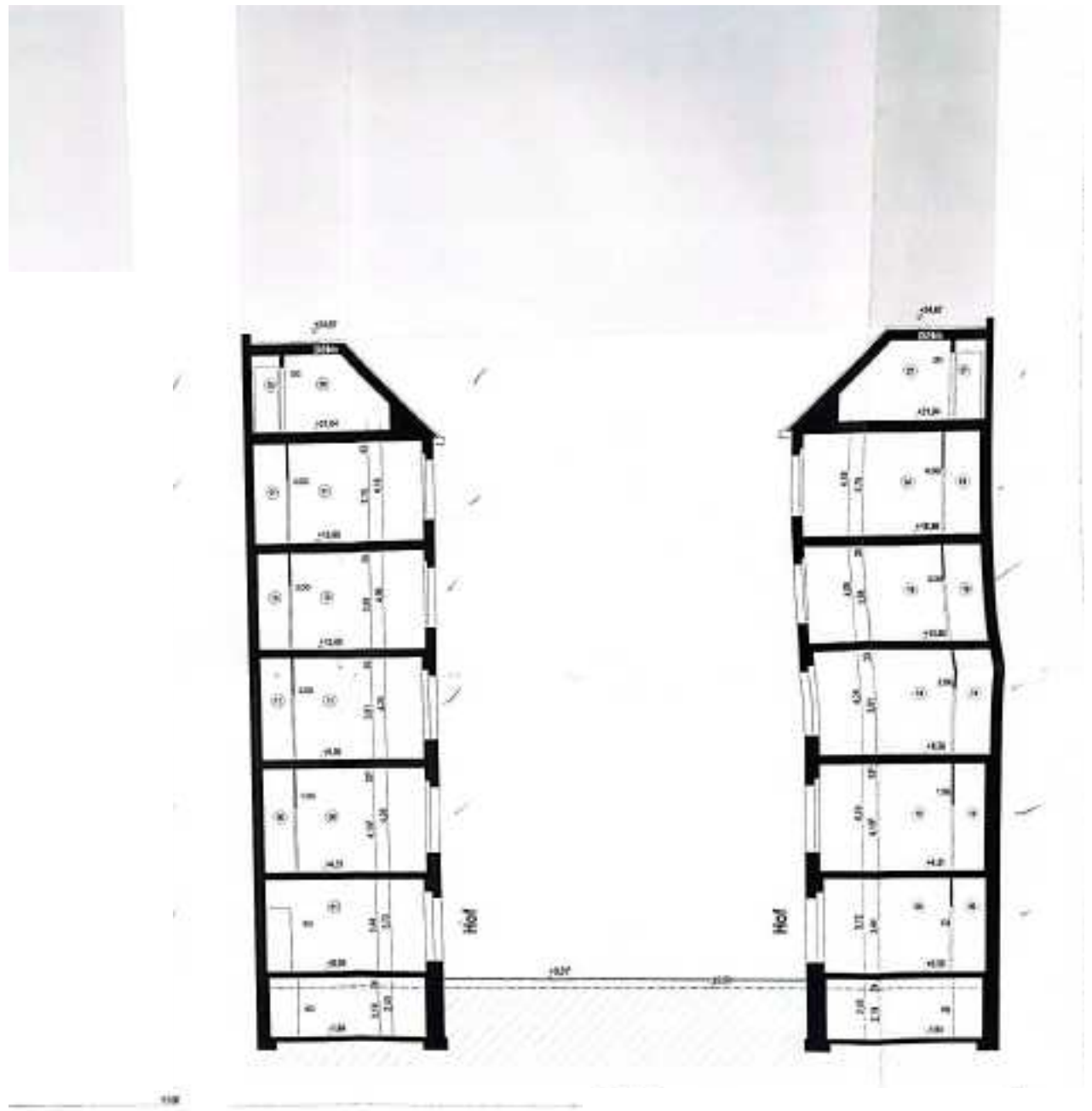
Grundrissabweichungen wurden in rot durch die unterzeichnende Sachverständige ergänzt.

(Quelle: Teilungserklärung)



**Schnitt Hinterhaus, durch Verkleinerung o. M.**  
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Schnitte durch die Seitenflügel, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Teilungserklärung)



Straßenprofil vor dem Haus, Blick nach Norden

Bürgersteig vor dem Haus, Blick nach Süden





Hauseingang im Vorderhaus



Hauseingang, Blick zum Hof

Hauseingang im Vorderhaus mit Briefkastenanlage



Treppenhaus im Vorderhaus





Hof mit Blick auf Hinterhaus und Seitenflügel

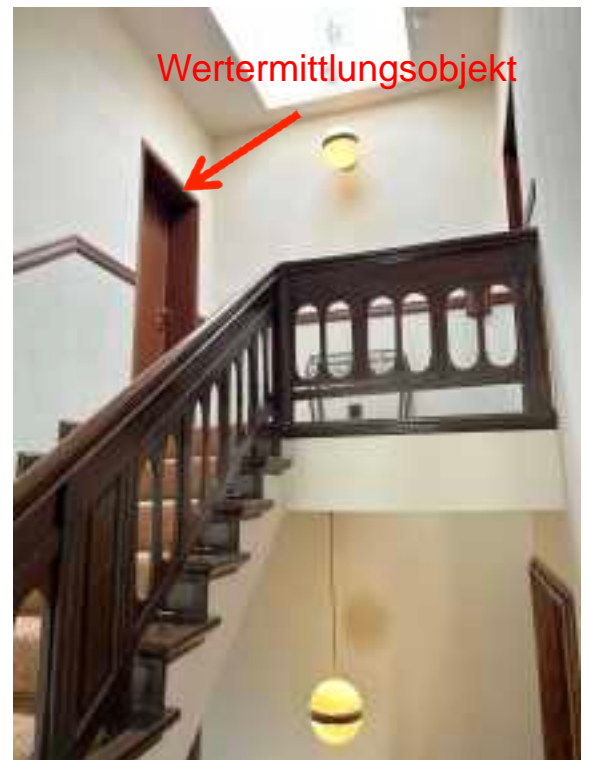


Seitenflügel und Hinterhaus

Treppenhaus im Hinterhaus



Wohnungseingangstür zur WE 25





Badezimmer



Badezimmer

Zimmer



Esszimmer





Esszimmer und Küche

Detail der Schrägfassade Richtung Hof als Pfosten-Riegel-Konstruktion





Wohnzimmer

Zimmer mit Blick auf die Terrasse





Terrasse, Blick nach Westen



Terrasse, Zugang zum Fluchttreppenhaus,  
dem sog. "Mädchenturm"

Terrasse, Blick auf die Wohnung





Zugang zum Keller

Übergaberaum der Fernwärme und  
Kessel für Warmwasser

Keller



Keller



**Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin**  
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10517 Berlin

Frau Dipl.-Ing.  
Evelyn Hendreich  
Eisvogelweg 61  
14189 Berlin

Geschäftszahlen (immer angeben)  
205-2025-3189-Stadt IV  
Herr Steuer

Telefon (030) 8029-18313  
Fax (030) 8029-18325  
olvar.steuer@charlottenburg-wilmersdorf.de  
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

baulastamt@charlottenburg-wilmersdorf.de  
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Hohenzellerndamm 174 177  
10713 Berlin  
14.06.2025

Grundstück: **Berlin - Charlottenburg, Uhlandstraße 173, 174**

#### Baulastenauskunft

Antragdatum: 30.06.2025      Eingang: 30.06.2025  
Ihr Zeichen: 70K 56/25

#### Anlagen:

- Kopie Baulastenblatt Nr. 766
- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Hendreich,

beigefügt erhalten Sie die bezeichneten Unterlagen zur Baulast für das o. g. Grundstück

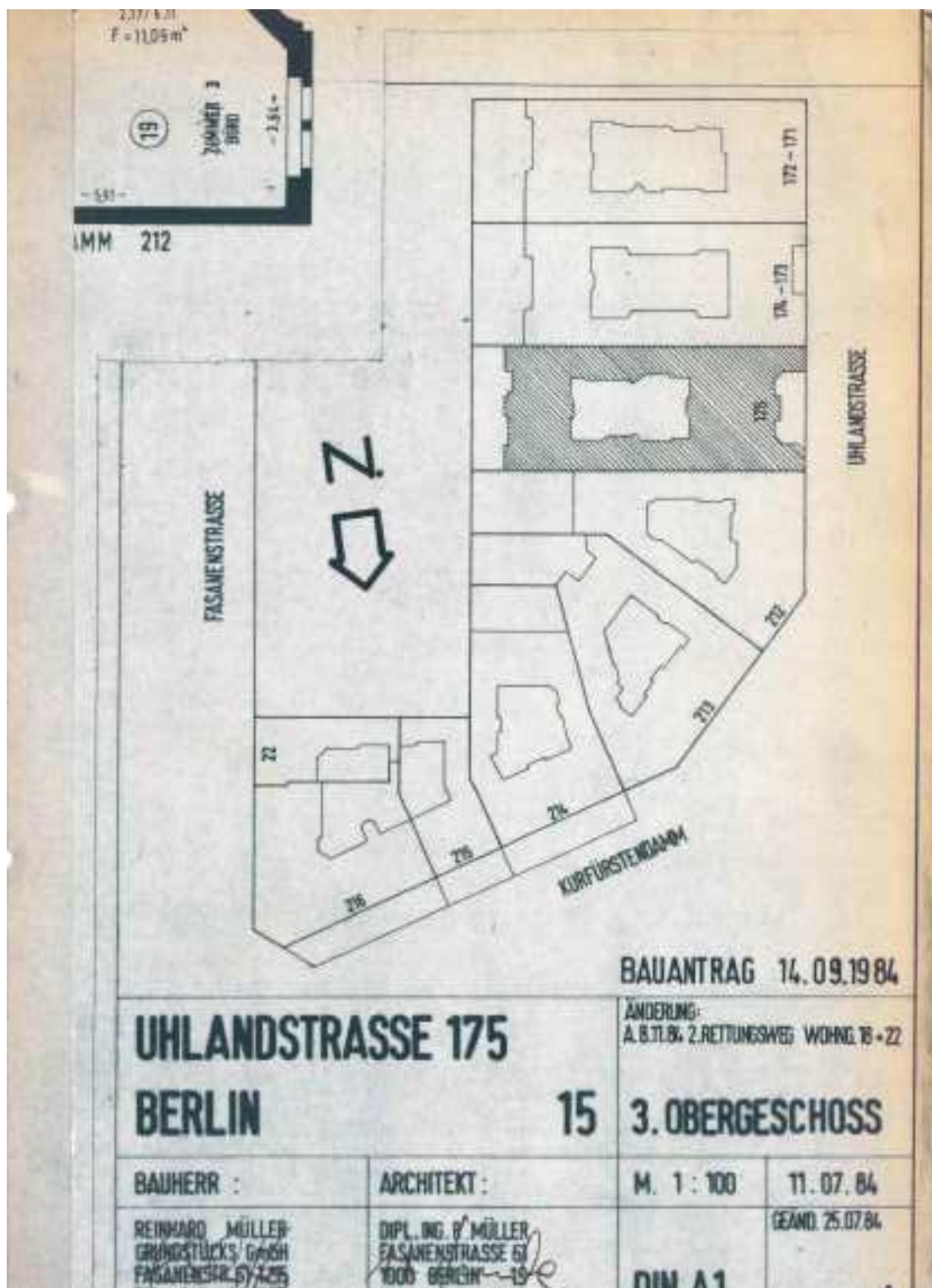
Die Erstellung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

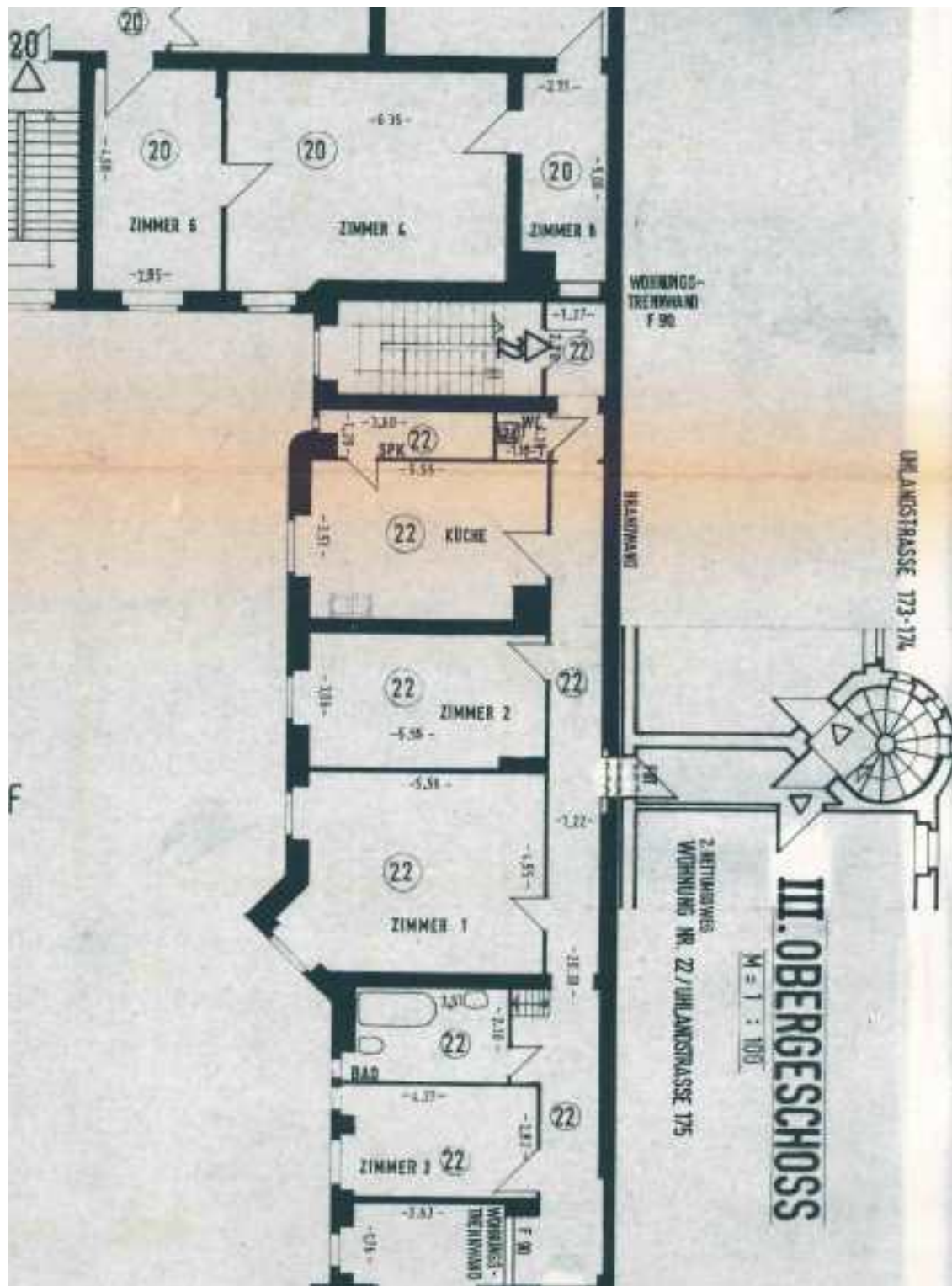
**Baulastenauskunft**

BAULASTENVERZEICHNIS von Charlottenburg			
Grundstück (Berm.-Geb.)	Uhlandstr. 173/174	Grundbuchbez. Stadt Chlig. 6311	Blatt
Grundstücksaufzeichnung			
Art	Art der Eintragung	Bemerkungen	Baulasten-Nr. 1950, Seite 1
-	g	<p>Die in der Grundrißzeichnung des Architekten Dipl.-Ing. E. Hülfer vom 11. Juli 1924, geändert am 25. Juli 1924, 17. 3. und 4. Obergeschoss des Süd-seitenförmigen Gebläses in der Brand- und westlichen Gebläse des Zugangs bis ins Erdgeschoss am 2. Festungsweg, zugunsten des Grundstückes Uhlandstraße 175 zur Verfügung.</p> <p>eingetragen am 15. Dezember 1924</p> <p>... Kiefer</p>	- keine -
Folgende Seite:			

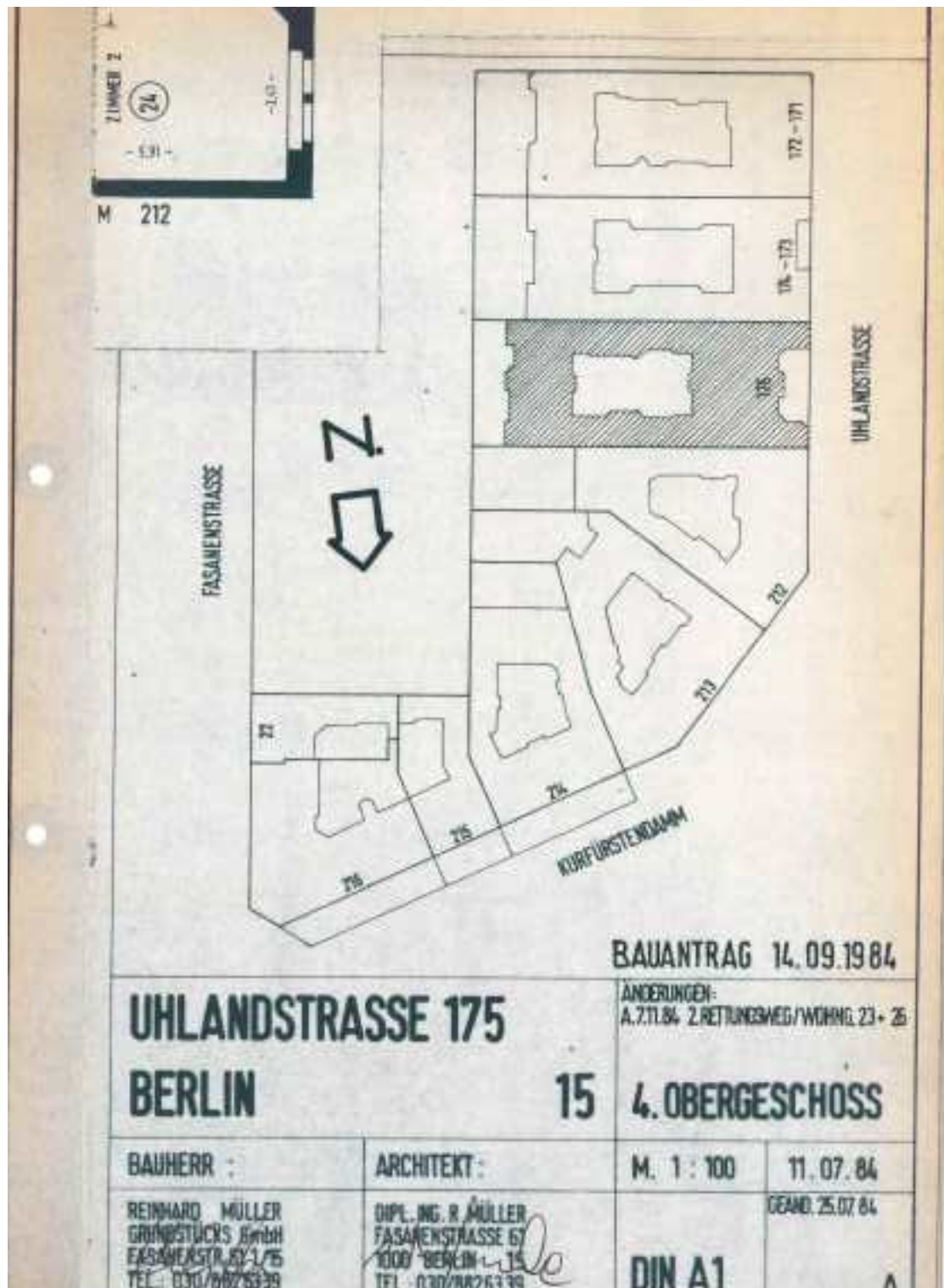
## Baulastenauskunft



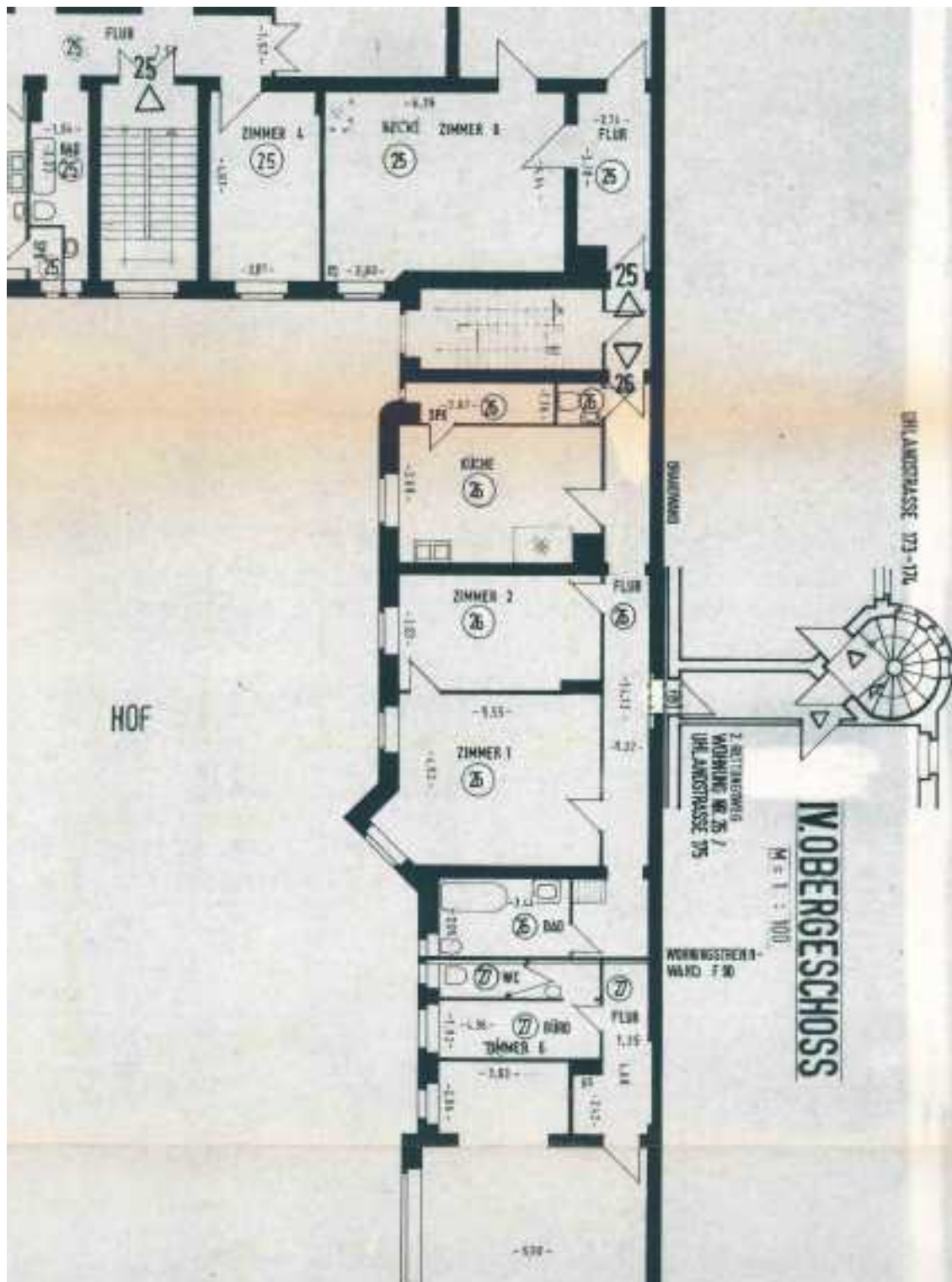
### Baulastenauskunft



### Baulastenauskunft



### Baulastenauskunft



### Baulastenauskunft

## Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen

Umwelt- und Naturschutzamt

- Bodenschutz -



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Büro Hendreich, Paula Bochmann

Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Um 25 -IFG-342/25

Frau Sponholz

Tel. +49 30 9029-188 25

bodenschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de

elektronische Zugangsöffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Rudolf-Mosse-Str. 9, 14197 Berlin

Zimmer 04a

04.07.2025

Per E-Mail an:

[buer@hendreich.de](mailto:buer@hendreich.de)**Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)**Grundstück/e: **Uhlandstraße 173, 174, Fl. 5, Nr. 4164/156, in 10719 Berlin-Charl.**

Sehr geehrte Frau Bochmann,

auf Ihren Antrag vom 30.06.2025 erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Gesetzes zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz –IFG) vom 15.10.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin- GVBl. – S.561) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBL. S. 807), in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), folgende Auskunft:

**Für das o.g. Grundstück liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.**

Diese Auskunft gibt den aktuellen Stand des BBK wieder und bezieht sich ausschließlich auf das angefragte Grundstück. Sollte eine Grundwasserbenutzung geplant sein, ist eine separate Stellungnahme mittels Antrag über die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK) zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sponholz

**Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster**

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
 Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT  
 Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Evelyn Hendreich  
 Eisvogelweg 61  
 14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
 Stadt II D WS - 01517 Uhlandstraße  
 173, 174  
 Frau Hendreich  
 Tel. +49 30 5829-15119  
 stadtplanung@bezirkswilmersdorf-  
 wilmersdorf.de  
 (Nicht für Dokumente mit  
 elektronischer Signatur)  
 Honorarbandnummer 174-177,  
 10713 Berlin  
 01.07.2025

Grundstück: **Berlin-Charlottenburg, Uhlandstraße 173, 174**  
 Flur 5, Flurstück 4164/156  
 Hier: Planungsrechtliche Auskunft

Ihr Schreiben vom: 30.06.2025  
 Ihr Zeichen: 70K 56/25

Sehr geehrte Frau Hendreich,

bezugnehmend auf Ihre u. g. Anfrage erhalten Sie nachstehende planungsrechtliche Auskunft:

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Baunutzungsplanes (BNP) in der Fassung vom 28. Dezember 1960, der in Verbindung mit den anplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO 58) und den hier bestehenden förmlich festgestellten (f.f.) Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gilt.

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 7 Nr. 9 BO 58 als „gemischtes Gebiet (gG)“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 7 Nr. 15 BO 58 mit der Baustufe V/3, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 sowie 5 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Bebauungslinie beträgt 20,0 m, gerechnet ab der f.f. Haufluchtlinie.

#### Planungsrechtliche Auskunft

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1231), der die Regelungen der BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt. Gleichzeitig wird die f.f. Baufluchtlinie auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 als Baugrenze übergeleitet.

Die bereits festgesetzten Bebauungspläne sowie die jeweiligen Festsetzungen und Planergänzungsbestimmungen sind auf der Internetseite des Stadtentwicklungsamtes einsehbar. Hinsichtlich der Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Land Berlin in seiner jeweils geltenden Fassung verweise ich aufgrund der Alleinzuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auf das Geobasisdatenportal des Landes Berlin.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderprogrammes "Nachhaltige Erneuerung". Es unterliegt keiner sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Kurfürstendamm“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt („städtebauliches Erhaltungsgebiet“) nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Auf § 24 BauGB wird hingewiesen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das Grundstück nicht. Über ggf. bestehende weitere öffentlich-rechtliche Verträge außerhalb der fachlichen Zuständigkeit des Fachbereichs Stadtplanung kann keine Aussage getroffen werden.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin, als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB, einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Fragen zum Denkmalschutz richten Sie bitte ausschließlich an die Kolleg\*innen der Unterer Denkmalschutzbehörde, etwa per E-Mail an [denkmalschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:denkmalschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de) – Denkmalschutzrechtliche Auskünfte sind gebührenfrei. Sollten Sie Fragen zum Thema Landschaftsplanung bzw. Erschließungsbeiträge haben, verweise ich auf die Zuständigkeit des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes bzw. des Straßen- und Grünflächenamtes.

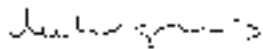
## Planungsrechtliche Auskunft

Inwiefern Baulasteneintragungen für das Grundstück vorliegen, können Sie beim zuständigen Fachbereich Bauaufsicht erfragen.

Dieses Schreiben ist gebührenpflichtig, der Gebührenbescheid ging Ihnen mit gesondelter Post zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Mehrgans

Bezirkamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

[www.stadtplanung.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.stadtplanung.charlottenburg-wilmersdorf.de)

Hohenzollernstr. 174-177, 10711 Berlin

Berlin, Sperrkassen 030 1065 7060 0711 0116 79

Faxbüro Berlin DE89 1001 0013 0004 6661 01

Verkehrsverbund U-Bahn, die S-Bahn oder Fernbus 101/115/163/163/163/163 (Ausstieg: J. Heinrichs Platz).

## Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin Abt. Stadtentwicklung,  
Liegenschaften und IT Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bauaufsicht

BERLIN



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Geschäftszeichen (ggf. angeben)

270-2025-2899-Stadt I V 3

Frau von Elling

Frau

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Tel. (030) 9029-16016

Fax(030)9029-16005

verena.vonelling@charlottenburg-wil-  
mersdorf.de

(Nicht für Dokumente mit elektronischer

Signatur)

bauaufsicht@charlottenburg-wilmers-  
dorf.de

(Elektron. Zugangseröffnung gern. § 3a  
Abs. 1 VwVfG)

Hohenzollerndamm 174-177, 10713  
Berlin

19.08.2025

**Grundstück:** Berlin - Charlottenburg, Uhlandstraße 173,174  
**Vorgang:** Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen  
Geschäftsnummer 70 K 56/25

Sehr geehrte Frau Hendreich,

auf Ihre Anfrage vom 30.06.2025 teile ich Ihnen hiermit mit:

- Es handelt sich um Baudenkmal. Es gibt denkmalschutzrechtliche Verfahren.
- Vorgang „Ersetzen des bestehenden Aufzugs am Gartenhaus mit geschlossenem Anschluss an das Dachgeschoss, Renovierung Treppenhaus im Gartenhaus, Renovierung Hoffassade, Modernisierung Innenhof mit Umbau Außenkellertreppe am Vorderhaus" - Vorhaben ist nicht abgeschlossen, Unterlagen Brandschutz/Statik fehlen; Mitteilung gern. § 62 BauO Bin nicht mehr gültig
- Vorgang „Nachträgliche Legalisierung von vom letztem Genehmigungsstand abweichenden baulichen Ausführungen und Umbau zweier Wohnungen im Dachgeschoß" - Vorhaben ist nicht abgeschlossen, „offene Auflagen" (u.a. Brandschutz, Statik...)
- Vorgang „Sanierung und Modifizierung eines bestehenden Dachgeschossausbaus HH / Wohnungszusammenlegung **WE 25**, WE 26 - Vorhaben ist nicht abgeschlossen, „offene Auflagen" (u.a. Brandschutz, Statik...)

Mit freundlichen Grüßen

Sprechzeiten: Dienstag 9,bis 12 Uhr nur nach Terminvereinbarung Fahrverbindungen: Bus;4pi, 104, 115, U 3, U 7, Fehrbelliner Platz Deutsche

**Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen**

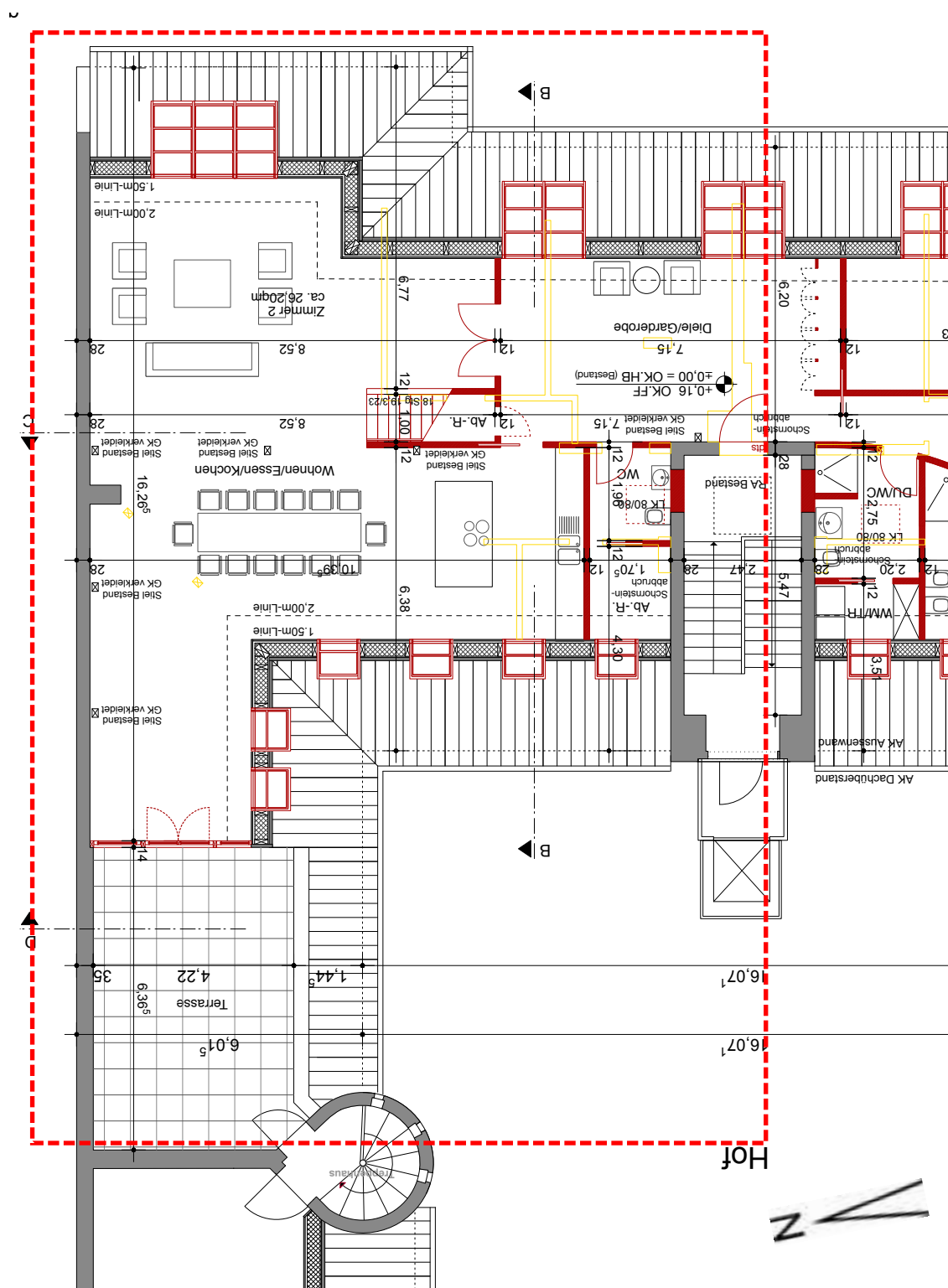
#### Anlagen - baurechtsrechtliche Beschränkungen / Auflagen

Vorgang 1130-2018-2857 „Ersetzen des bestehenden Aufzugs am Gartenhaus mit geschlossenem Anschluss an das Dachgeschoss, Renovierung Treppenhaus im Gartenhaus, Erneuerung Hoffassade, Modernisierung Innenhof mit Umbau Außenkellerterasse am Vorderhaus“ - gem. Angaben eBG Vorhaben nicht abgeschlossen, Unterliegen Brandschutz / Statikfehlen, m.E. ist die Mithetung gem. § 67 BauO Blh zudem nicht mehr gültig

Vorgang 1140-2021-4202 „Nachträgliche Legalisierung von letztem Genehmigungsstand abweichenden bautechnischen Ausführungen und Umbau zweier Wohnungen im Dachgeschoss“ - gem. Eintragungen eBG Vorhaben noch nicht abgeschlossen, „offene“ Auflagen (u.a. Brandschutz, Statik...)

Vorgang 1130-2021-4565 „Sanierung und Modernisierung eines bestehenden Dachgeschosszustaus HH / Wohnungszusammenlegung WE25, WE26“ - gem. Eintragungen eBG Vorhaben noch nicht abgeschlossen, „offene Auflagen“ (u.a. Brandschutz, Statik...)

#### Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen



#### Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Anlage zu Vorgang 1130-2021-4565

(Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT Fachbereich Bauaufsicht; Grundriss Gartenhaus Dachgeschoss zum Vorhaben 1130-2021-4565. Antrag auf Genehmigung im Freistellungsverfahren für die "Sanierung und Modifizierung eines bestehenden Dachgeschossausbaus / Wohnungszusammenlegung" vom 30.10.2021.

Auswertung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin													
Ausgangswerte				Kaufpreis und KP/ m² /WF			Lageanpassung			konjunkturelle Anpassung		Auswertung	
Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Baujahr des Hauptbaues	Lage	Wohnfläche WF	tatsächlicher Kaufpreis KP	tatsächlicher je m²/WF	Abschlag wg. besserer Lage gemäß Text -5%	Zuschlag wg. schlechterer Lage gemäß Text 5%	ergibt	konjunkturelle Anpassung zum WST	ergibt	Auswahl	
1	1439	10/24	1900	4 OG	123,60	1.300.000,00 €	10.517,80 €		10.517,80 €	4,58%	10.999,87 €		
2	2	01/25	1910	5 OG	201,07	1.600.000,00 €	7.957,43 €		7.957,43 €	3,33%	8.222,68 €		8.222,68 €
3	87	01/25	1911	5 OG	154,00	1.000.000,00 €	6.493,51 €		6.493,51 €	3,33%	6.709,96 €		6.709,96 €
4	231	02/25	1880	5 OG	249,17	1.478.790,00 €	5.934,86 €		5.934,86 €	2,92%	6.107,96 €		
5	171	02/25	1893	4 OG	106,00	989.000,00 €	9.330,19 €		9.330,19 €	2,92%	9.602,32 €		9.602,32 €
6	273	02/25	1900	5 OG	134,33	1.350.000,00 €	10.049,88 €	502,49 €	10.552,37 €	2,92%	10.860,15 €		10.860,15 €
7	332	02/25	1900	5 OG	206,14	2.500.000,00 €	12.127,68 €		12.127,68 €	2,92%	12.481,40 €		
8	465	03/25	1910	5 OG	201,07	1.600.000,00 €	7.957,43 €		7.957,43 €	2,50%	8.156,36 €		8.156,36 €
9	694	03/25	1910	5 OG	143,80	1.220.000,00 €	8.484,01 €	424,20 €	8.908,21 €	2,50%	9.130,91 €		9.130,91 €
10	965	05/25	1910	5 OG	155,00	960.000,00 €	6.193,55 €		6.193,55 €	1,67%	6.296,77 €		6.296,77 €
11	1732	08/25	1909	4 OG	140,00	685.000,00 €	4.892,86 €		4.892,86 €	0,42%	4.913,24 €		
<b>Mittelwerte, nicht angepasst</b>				164,93	1.334.799,09 €	8.176,29 €							
										<b>Mittelwert</b>	8.498,33 €	<b>8.425,59 €</b>	
										<b>Standardabweichung</b>	2369,06	<b>1601,99</b>	
										<b>Variationskoeffizient</b>	0,28	<b>0,19</b>	

geringe Rundungsabweichungen aufgrund von Tabellenkalkulation sind möglich

## Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

## Quellenangaben

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 8.7.2024
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 7.7.2023
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.7.2024.
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 12.11.2022.
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 19.12.2022

### Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin  
Quellenvermerk: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)
4. FIS-Broker, Karten, Pläne, Daten online, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
5. Arbeitslosenzahlen, monatliche Überblicksdaten online, Bundesagentur für Arbeit
6. Statistische Berichte zu Einwohnerstrukturen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
7. Veröffentlichungen der IHK Berlin, Orientierungsrahmen zu Gewerbemieten in Berlin
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
9. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif-Richtlinie), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
10. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage von 2023

Fallweise werden weitere Rechtsgrundlagen sowie Fachliteratur herangezogen. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen sowie Rechten an Grundstücken werden die entsprechenden, zum Stichtag veröffentlichten Rechtsgrundlagen und Quellen verwendet.