



DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH
BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.3** bezeichneten **Büroeinheit, 48,82m² angesetzte Nutzfläche, als unvermietet bewertet**, eines mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **1.374m² Grundstücksfläche**



Schweidnitzer Str. 6, 10709 Berlin-Halensee

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 59/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
150.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
13.10.2025



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Teilungserklärung	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Nutzflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 WEG-Verwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12
4. ANLAGEN	13
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	13
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	14
4.3 Auszug aus der Flurkarte	15
4.4 Grundriss	16
4.5 Fotos	17
4.6 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	21
4.7 Baulastenauskunft	22
4.8 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	23
4.9 Förderungen und Bindungen	24

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Schweidnitzer Str. 6, 10709 Berlin-Halensee, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr.3 bezeichneten Teileigentum erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 13.10.2025 ab 11.45h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Hierbei wurde die Gesamtanlage vom öffentlichen Straßenraum sowie vom Innenhof aus besichtigt. Ferner wurden der Treppenraum und Teilbereiche des Kellergeschosses des Wohn- und Geschäftshauses begangen. Ein Zutritt zu dem zu bewertenden Teileigentum bestand ausdrücklich nicht.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 31.05.2024)

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 6024
Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	34,990/1.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Schweidnitzer Straße 6
Gemarkung:	Wilmersdorf
Flur:	5
Flurstück:	614/39
Größe:	1.374 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr.3 bezeichneten Gewerberaum – Erdgeschoss linke Seite – rechts vorn...

...Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 19.06.1970...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, innerhalb des Ortsteils Halensee.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2023 und 2024 keine wesentliche Änderung der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10709 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2025 mit 4.040,00 €/mtl. in etwa in Höhe des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,7% im Berichtsmonat Oktober 2025 indes unter dem Berliner Mittel von 10,3%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1,4% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „gute“, am Markt nachgefragte Wohnlage ausgewiesen. Südlich der Paulsborner Straße, in lediglich ca. 100m Entfernung zum Bewertungsobjekt, beginnt eine mittlere Wohnlage.

Im näheren Umfeld ist eine geschlossene Bauweise vorzufinden. Dabei prägen Altbauten mit einem Erstellungsjahr um 1900 maßgeblich die Charakteristik des Gebiets.

Südlich, jenseits der Paulsborner Straße, befinden sich Zeilenbebauungen sowie solitäre Gebäude. Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschossenebenen sind jedoch häufig gewerbliche Nutzungen vorhanden. Zudem befinden sich auch eine Reihe vollgewerblich genutzter Grundstücke im weiteren Umfeld.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen, wobei sich eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen im direkten Umfeld befinden. Die Nebenstraßen sind von Einkaufsmöglichkeiten, kleineren Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen geprägt, die zusammen mit den attraktiven Straßenprofilen das besondere Flair der Umgebung ausmachen. Entlang der ca. 250m entfernten Seesener Straße haben sich zudem Discounter angesiedelt.

Größere, öffentliche Grünflächen befinden sich nicht in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjekts. Allerdings ist im öffentlichen Straßenraum ein partiell intensiver Altbau Bestand vorzufinden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der verdichteten Bauweise gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Seesener Straße	ca. 250 m
U-Bahnhof	Konstanzer Straße	ca. 1.000 m
S-Bahnhof	Halensee	ca. 800 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist insbesondere aufgrund der verdichteten Bauweise erhöht.

Bei der Schweidnitzer Straße handelt es sich um eine vergleichsweise wenig frequentierte Anliegerstraße.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine außerordentlichen Emissionen erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend bereite Front zur Schweidnitzer Straße.

Soweit erkennbar, weist dieses keine topografischen Besonderheiten auf.

Aufgrund der aufstehenden sowie den umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Das Grundstück ist mit einem Vorderhaus aus dem Jahr 1966 bebaut. Es handelt sich hierbei um einen 6-geschossigen Baukörper zuzüglich Kellergeschoss.

Baujahrbedingt ist von einem reinen Massivbau auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine außenliegende Fassadendämmung, wurde nicht aufgebracht.

Die Erschließung erfolgt über einen von der Straße aus erreichbaren Treppenraum. Ferner ist an diesen eine Aufzugsanlage angeschlossen.

Im Übrigen besteht von der Straße aus durch das Gebäude hindurch eine Durchfahrt beziehungsweise ein Durchgang zum Hof.

Hier befindet sich eine Garagenzeile, in der insgesamt 8 Stellplätze untergebracht sind.

Im Übrigen ist der Hof großflächig versiegelt. Die dortigen, offenen Stellplätze sind mit einer versickerungsfähigen Pflasterung versehen.

Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar, in einem soliden Zustand. Die Fassaden weisen bereichsweise Verschmutzungen auf. Der Treppenaufgang befindet sich im Wesentlichen noch in seinem ursprünglichen Zustand. Auf die Ausführung umfangreicherer baulicher Aufwertungen wurde offensichtlich seit einem längeren Zeitraum verzichtet. Eine Funktionalität ist jedoch offensichtlich gegeben.

Der Keller erschien bei der Begehung trocken und staubarm. Insofern eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Die Außenseiten der Garagenzeile zeigen witterungsbedingte Beeinträchtigungen auf. Die Garagentore sind teils mechanisch beschädigt und im unteren Bereich durch Feuchtigkeit angegriffen.

Im Bereich des Hofbelages wurden Rissbildungen vorgefunden. Außerdem haben sich die dortigen Betonplatten, die der Hofbefestigung dienen, teils gesenkt.

Teileigentum Nr.3

Das Teileigentum Nr.3 befindet sich im Hochparterre des straßenseitigen Wohn- und Geschäftshauses, vom Zugang aus betrachtet links vorne.

Es handelt sich laut Angabe in der Teilungserklärung um eine Einheit mit „2 Zimmern, 1 WC, 1 Diele und 1 Waschraum“. Im Aufteilungsplan ist die Einheit als „Büro“ gekennzeichnet und auch der Umstand, dass diese laut Grundbuch als „Teileigentum“ und nicht als „Wohnungseigentum“ bezeichnet ist, deutet auf eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung hin.

Ferner verfügt die Einheit offensichtlich über keine Küche, die für eine Wohnnutzung erforderlich wäre.

Die Einheit orientiert sich ausschließlich nach Westen zum Hof. Aufgrund der Ausrichtung derselben sowie deren Fensterflächenanteil und dem über den Hof möglichen Weitblick dürfte deren Belichtung trotz der Lage im Hochparterre gut sein.

In einem Schreiben der WEG-Verwaltung vom 04.09.2025 heißt es, dass sich „aus“ deren „Erinnerung heraus... die Räumlichkeiten... nicht in einem Zustand“ befinden, „um diese überhaupt vermieten zu können.“

Im Übrigen kann über den tatsächlichen Schnitt der Einheit, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

1966

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 03.11.2025

1.374 m²

Nutzfläche gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 19.06.1970 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	48,82m²
Vertragszustand als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermutlich unvermietet
Mieteinnahmen, monatlich als Annahme	vermutlich keine
Wohngeld, monatlich gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 04.09.2025	246,73 €
Instandhaltungsrücklage gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 04.09.2025, per selbigem Zeitpunkt	rd. 101.000,00 €
Sonderumlage gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 04.09.2025	aktuell nicht zu erwarten
Heizsystem gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 04.09.2025	Fernwärme
Energiepass Verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 19.06.1970 wurde eingesehen. Hiernach besteht die Gesamtanlage aus insgesamt 35 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten sowie 8 Garagenstellplätzen. In der Grundakte des Grundbuchamtes wurden Planunterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.03.1971 vorgefunden. In der Teilungserklärung heißt es hierzu: „Es soll Sondereigentum gebildet werden... Grundlage für die Bildung des Sondereigentums sind die... Pläne... vom... Diese Pläne werden dem Bauaufsichtsamt zur Genehmigung als Aufteilungsplan eingereicht werden...“. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.03.1971 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist. Der für das Bewertungsobjekt maßgebliche Grundriss liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei. Die Kellerräume sowie die Garagen stellen laut Teilungserklärung ausdrücklich Gemeinschaftseigentum dar. An den Außenstellplätzen wurden keine Sondernutzungsrechte begründet. Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung, Herrn Breitenbach vom 03.11.2025, werden die Außenstellplätze sowie die Garagen vermietet, wobei die Mieteinnahmen der Eigentümergemeinschaft zugutekommen. Der Umstand ist im Übrigen dem Wirtschaftsplan zu entnehmen, in dem entsprechende Einnahmen veranschlagt wurden. Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

2.6 Mietverhältnisse

Beide Eigentümer des Bewertungsobjekts wurden zu etwaigen Mietverhältnissen befragt. Das Schreiben an einen der Eigentümer, der vom Amtsgericht unter der Adresse des Bewertungsobjekts geführt ist, kam als unzustellbar von der Post zurück. Unabhängig davon wurde dessen Nachname sowie der Anfangsbuchstabe dessen Vornamen am Klingelschild der Zugangstür zu der zu bewertenden Einheit vorgefunden. Der zweite Eigentümer ist unbekannten Aufenthalts, sodass von jener Seite ebenfalls keine Angaben zum Vermietungsstand erfolgt sind. In einem Schreiben der WEG-Verwaltung vom 04.09.2025 heißt es, dass diese keine Kenntnisse über etwaige Mieter hat. Bei der Bewertung wird von der Annahme eines unvermieteten sowie gegebenenfalls selbstgenutzten Zustands der zu bewertenden Einheit ausgegangen, wenngleich gesicherte Kenntnisse hierzu nicht vorliegen.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Wohnungsamt vom 02.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten oder gebundenen Wohnungsbau.

2.8 Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Nutzfläche von 48,82m² wurde einer Flächenangabe aus der Teilungserklärung vom 19.06.1970 entnommen.

Diese ist dort als „Wohnfläche“ aufgeführt, wobei durch die gewerbliche Nutzung von einer „Nutzfläche“ ausgegangen wird.

Die Flächenangabe stimmt, zumindest der Größenordnung nach, mit einer Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem als Anlage beiliegenden Grundriss überein. Die Angabe in der Teilungserklärung wird insofern als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem fis-broker sowie dem Geoportal Berlin vom 03.11.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Hiernach liegt das Grundstück im Bereich eines „allgemeinen Wohngebiets“ der Baustufe V/3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 bei maximal 5 Obergeschossen.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Erhaltungsgebiets „Hochmeisterplatz“, zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. In einem Flyer des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf heißt es hierzu unter anderem:

„Folgende Maßnahmen werden vom Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung geprüft:

- Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, Abrissmaßnahmen,
- Modernisierung von Bädern, Fenstern, Heizungsanlagen, Fassaden und Treppenhäusern,
- Errichtung von Aufzügen, Loggien, Balkonen, Wintergärten,
- Nutzungsänderung von Wohnraum zu Gewerbe,
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Grundsätzlich müssen bauliche Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung oder die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nicht überschreiten, genehmigt werden. Jeder Antrag muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.“

„Die bauliche Änderung gewerblich genutzter Räume... ist vom sozialen Erhaltungsrecht nicht erfasst.“

Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 03.11.2025 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 09.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) liegen für das Bewertungsobjekt keine offenen Vorgänge vor. Insofern wird unterstellt, dass keine Beschränkungen und Beanstandungen bestehen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 02.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Beim Bezirksamte Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin wurde am 02.07.2025 um eine Erschließungsbeitragsbescheinigung gebeten. Trotz Nachfrage ist diese bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht eingegangen.

Bei der Bewertung wird eine Erschließungsbeitragsfreiheit unterstellt, die in der Umgebung des Bewertungsobjekts zudem üblich ist.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten. Unabhängig davon sei darauf hingewiesen, dass ein Eigentümer des Bewertungsobjekts an etwaigen Erschließungsbeiträgen lediglich anteilig in Höhe seines Miteigentumsanteils zu beteiligen wäre, weshalb sich die damit verbundenen Kosten relativieren.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Recherchen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 07.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 WEG-Verwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Grundstücksverwaltung Lichterfelde, Gardeschützenweg 106, 12203 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten nicht von Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	13.10.2022 – 13.10.2025	13.10.2025
Bezirke	Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg	Charlottenburg-Wilmersdorf
Wohnlage	gut, mittel	gut, Nähe zu mittel
Art des Sondereigentums	Büro-/Praxisräume	Büro-/Praxisräume
Baujahr	1930 - 1985	1966

Die sich so ergebenden, insgesamt 13 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt. Die Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der jeweiligen Vergleichsobjekte bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass sich einige der Kauffälle in einer Geschäftslage mit einer teils prominenten Adresse befinden. Auf jene Kauffälle erfolgt ein Abschlag, da davon ausgegangen wird, dass für diese ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Die Branche der Büroimmobilien leidet weiterhin stark unter den Nachwirkungen der Corona-Pandemie. Zwar ist die eigentliche Erkrankung derzeit kein wesentliches Thema mehr, allerdings hat sich hierdurch die Arbeit im Homeoffice etabliert. Trotz sehr stark sinkender Infektionszahlen lässt sich jener Trend aus Sicht der Arbeitgeber kaum mehr zurückfahren, sodass sich die Nachfrage nach Büroflächen extrem vermindert hat.

Während noch vor Corona praktisch kein Büroleerstand im Berliner Stadtgebiet zu verzeichnen war, sind derzeit unzeitgemäß ausgestattete Flächen sowie solche mit Lagenachteilen kaum mehr am Markt zu platzieren.

Der Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses weist zwischen 2022 und 2024 ein um rd. 4,4% nachgebendes Preisniveau im Bereich von Büroflächen / Praxisräumen aus, was einer Kaufpreisminderung von rd. 2,2% p.a. entspricht. Daten für 2025 liegen noch nicht vor. Allerdings ist von einer Fortsetzung des Trends auszugehen.

Im Folgenden wird insofern ein entsprechender Aufschlag von pauschal 2,2% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag pro Monat in der Vergleichswertberechnung berücksichtigt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Aufschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe in Ansatz gebracht.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die Vergleichspreise um so genannte Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Nutzfläche des Bewertungsobjekts.

Stellplätze

Es ist bekannt, dass insgesamt 5 der 13 Vergleichsobjekte über ein Sondernutzungsrecht an einem offenen oder einem Tiefgarageneinstellplatz verfügen. Für die weiteren Kauffälle liegen keine Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls über einen Stellplatz verfügen.

Bei der Bewertung bleibt der Umstand unberücksichtigt. Zwar verfügt das zu bewertende Teileigentum über keinen eigenen Stellplatz sowie keine Garage. Allerdings stehen diese als Gemeinschaftseigentum in größerer Anzahl im Hof zur Verfügung können angemietet werden, sodass ein diesbezüglicher Zu- oder Abschlag nicht erfolgt.

Fehlende Informationen zum Vermietungsstand

Wie bereits erwähnt, liegen keine verbindlichen Informationen zum Vermietungszustand des Bewertungsobjekts vor. Aufgrund des Sachverhalts, dass einer der Eigentümer unter der Adresse des Bewertungsobjekts geführt ist, dessen Name am Klingelschild des Objekts vorgefunden wurde und die Verwaltung keine Kenntnisse zu einer eventuellen Vermietung hat, wird ein vertragsfreier Zustand unterstellt. Allerdings ist eine gesicherte Aussage hierzu nicht möglich, sodass nachfolgend ein, wenngleich vergleichsweise geringer, Abschlag zur Abbildung des Marktes hierauf vorgenommen wird.

Nicht erfolgte Innenbesichtigung

Wie ebenfalls erwähnt, war das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über dessen tatsächlichen Schnitt, dessen Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden kann.

Die WEG-Verwaltung teilte mit Schreiben vom 04.09.2025 mit, dass sich die Einheit laut deren Kenntnis in einem nicht vermietbaren Zustand befindet. Genauere Informationen hierzu liegen jedoch nicht vor.

Auch jener Umstand geht mit einem Abschlag in die Bewertung ein, um die Reaktion eines fiktiven Käufers hierauf abzubilden.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes des Teileigentums Nr.3 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wie in der nachfolgend abgebildeten Tabelle dargestellt.

Ermittlung des Vergleichswertes							
Nr.	Kaufdatum	Baujahr	erzielter Preis je m ² /Wohnfläche	Geschäftslage -10%	Zwischenwert	konjunkturelle Anpassung	gesamt
			€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	11/22	1960	4.819,00		4.819,00	-6,4%	4.509,78
2	12/22	1983	5.938,00	-593,80	5.344,20	-6,2%	5.011,08
3	03/23	1967	7.063,00		7.063,00	-5,7%	~~6.664,59~~
4	04/23	1934	3.262,00		3.262,00	-5,5%	3.082,59
5	04/23	1962	3.579,00		3.579,00	-5,5%	3.382,16
6	08/23	1970	4.234,00		4.234,00	-4,8%	4.032,18
7	11/23	1983	5.625,00	-562,50	5.062,50	-4,2%	4.849,03
8	06/24	1985	4.571,00	-457,10	4.113,90	-2,9%	3.993,23
9	06/24	1985	4.008,00	-400,80	3.607,20	-2,9%	3.501,39
10	08/24	1982	3.564,00		3.564,00	-2,6%	3.472,52
11	11/24	1955	2.353,00		2.353,00	-2,0%	~~2.305,55~~
12	12/24	1930	3.333,00		3.333,00	-1,8%	3.271,90
13	04/25	1974	4.453,00		4.453,00	-1,1%	4.404,02
im Mittel							3.955,44
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts							
			48,82 m ²	x	3.955,44 €/m ²	=	193.104,69 €
Abschlag wg. fehlenden Informationen zum Vermietungsstand					-5,0%		-9.655,23 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung etc.					-15,0%		-28.965,70 €
gesamt							154.483,75 €
angepasster Vergleichswert, gerundet							150.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 150.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die innerstädtische Lage des Bewertungsobjekts in Wilmersdorf werterhöhend darstellen.

Die Belichtung der Fläche ist vermutlich gut. Ferner trägt deren Ausrichtung nach Westen zur Besonnung bei.

Wertmindernd ist indes das problematische Marktsegment der Büroimmobilien zu berücksichtigen. Seit Corona hat sich die Nachfrage nach derartigen Fläche stark vermindert.

Die Lage des Bewertungsobjekts an einer ruhigen Anliegerstraße dürfte sich für eine Reihe von Nutzungen, insbesondere wenn diese auf Publikumsverkehr angewiesen sind, weniger anbieten.

Das Baujahr der Anlage ist am Markt weniger nachgefragt.

Zudem war die zu bewertende Fläche nicht zur Besichtigung zugänglich und es liegen keine gesicherten Kenntnisse zum Vermietungszustand vor.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 150.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Grundstücksverwaltung Lichterfelde, Gardeschützenweg 106, 12203 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zum Gutachten bei. Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beläuft sich auf 246,73 €.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht bekannt. Am Klingelschild des zu bewertenden Sondereigentums ist der Nachname und der Anfangsbuchstabe des Vornamens eines der Eigentümer geführt, sodass von der Annahme einer Eigennutzung beziehungsweise eines unvermieteten Zustands ausgegangen wird. Eine gesicherte Aussage hierzu ist jedoch nicht möglich.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

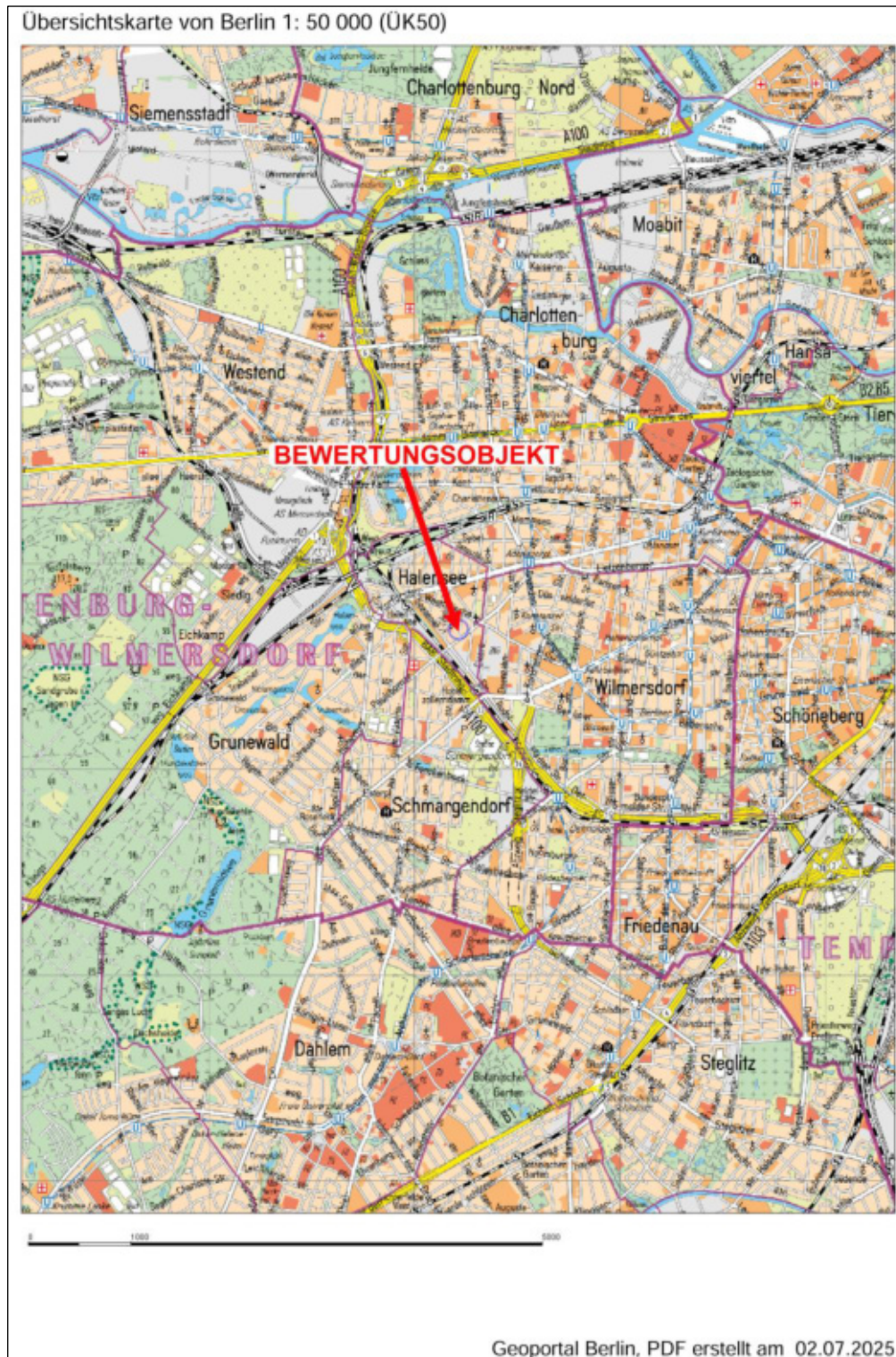
Berlin, den 8. November 2025


Dipl.-Ing. U. Schäfer



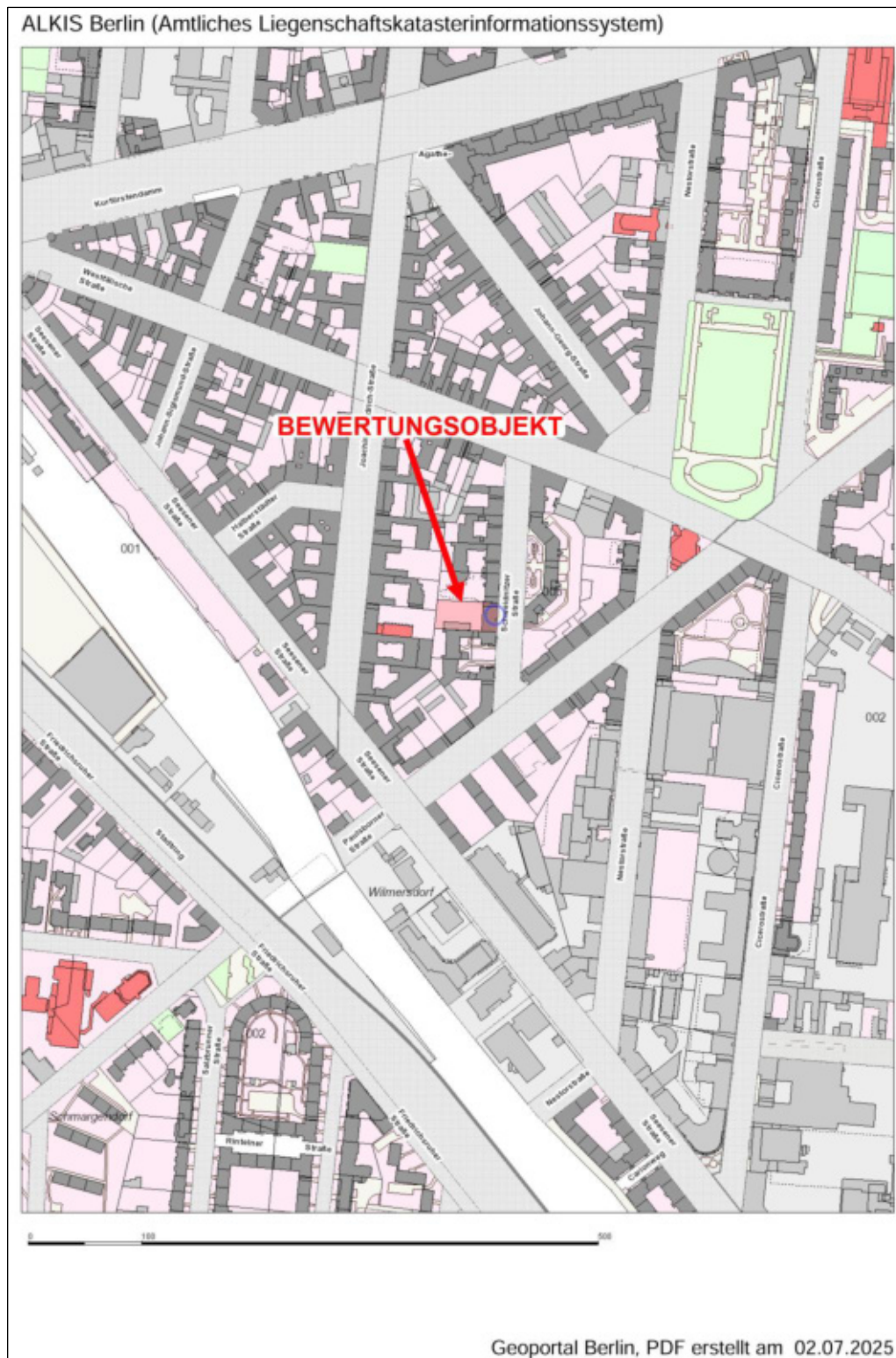
4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

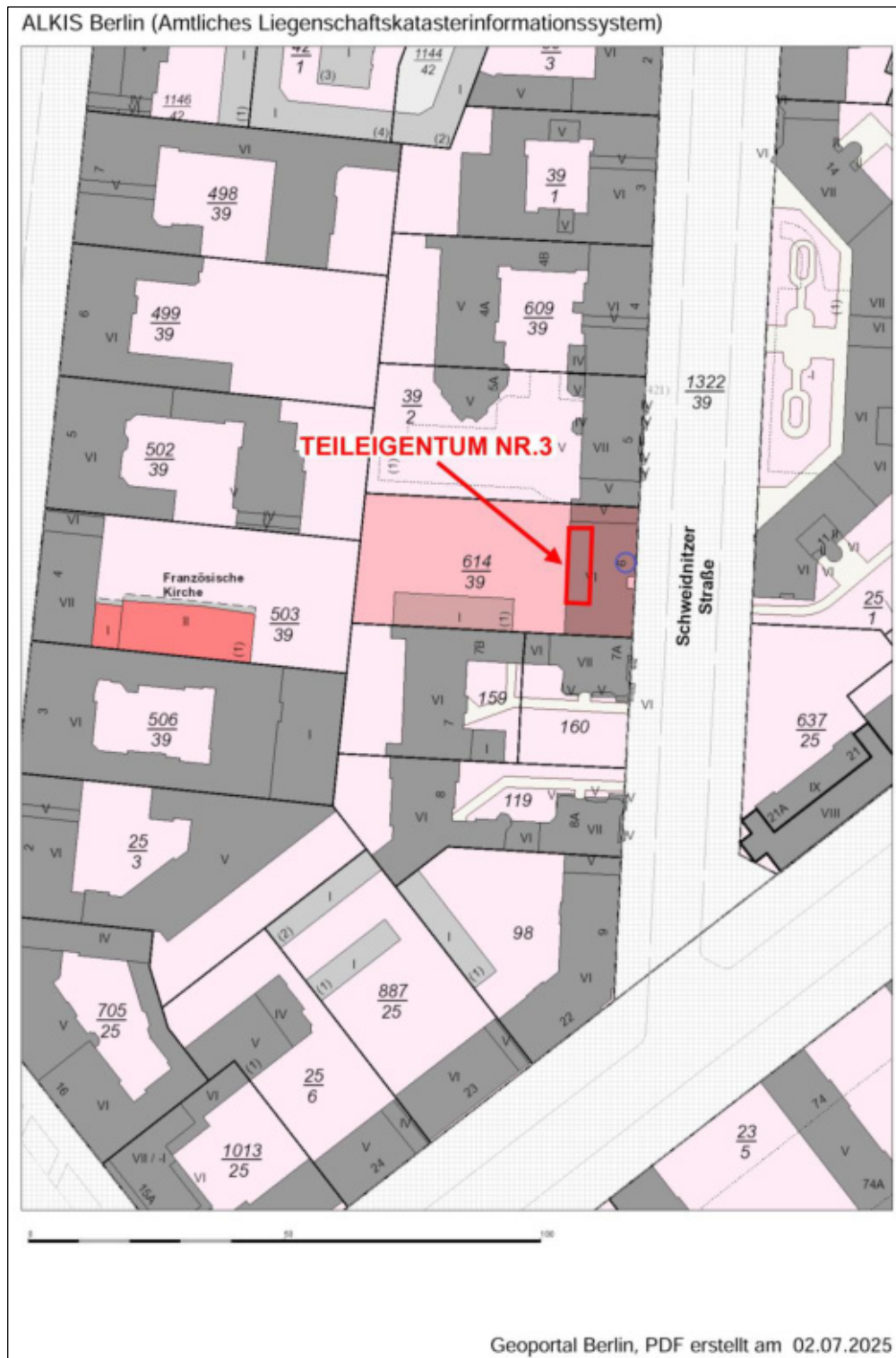


4.2 Auszug aus der Straßenkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.03.1971
- ohne Maßstab -



4.5 Fotos



Verlauf der Schweidnitzer Straße



Straßenansicht



Hofansicht



Garagenzeile im Hof



Außenstellplätze im Hof



Treppenraum



Zugangstür zum Bewertungsobjekt



Keller

4.6 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen
Umwelt- und Naturschutzamt
- Bodenschutz -



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Sachverständigenbüro Ursel Schäfer,
Fr. Hummel
Dreilindenstr.60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Um 25 -IFG-346/25

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

07.07.2025

Per E-Mail an:

hummel@gut-achten.net

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)

Grundstück/e: **Schweidnitzer Str. 6, Flur 5, Flurstück 614/39, in 10709 Berlin**

Sehr geehrte Frau Hummel,

auf Ihren Antrag vom 02.07.2025 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



4.7 Baulastenauskunft

Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de>

2.7.2025 13:39

AW: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache -
Schweidnitzer Str. 6, 10709 Berlin - Willmersdorf, Gewerberaum Nr. 3,
Flur 5, Flurstück 614/39, Gz.: 70 K 59/24

An Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

Sehr geehrte Frau Hummel,
sehr geehrte Frau Schäfer,

gemäß Ihrem Antrag vom 02.07.2025 bestätige ich Ihnen hiermit, dass auf dem Grundstück **Schweidnitzer Straße 6** ~~keine~~ Baulasten eingetragen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Oliver Steuer

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bauaufsicht - Stadt I V
Hohenzollerndamm 174-177
10713 Berlin

Tel. +49 (0)30 9029-16013

oliver.steuer@charlottenburg-wilmersdorf.de (persönlich)

bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de (allgemein)

baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de (Baulasten)

Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

Gesendet: Mittwoch, 2. Juli 2025 13:26

An: Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de>

Betreff: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache - Schweidnitzer Str. 6, 10709 Berlin
- Willmersdorf, Gewerberaum Nr. 3, Flur 5, Flurstück 614/39, Gz.: 70 K 59/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit wurde Frau Schäfer mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.

In diesem Zusammenhang möchte ich um eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie eine Kopie der dazugehörigen Pläne bitten.

4.8 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Mechthild Schräer <cw792004@charlottenburg-wilmersdorf.de>

9.7.2025 11:54

AW: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen"-
Zwangsversteigerungssache - Schweidnitzer Str. 6, 10709 Berlin -
Wilmersdorf, Gewerbaurem Nr. 3, Flur 5, Flurstück 614/39, Gz.: 70 K
59/24

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem o.g. Grundstück – Schweidnitzer Straße 6 – liegen bei der Bauaufsicht keine offenen Vorgänge vor.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Mechthild Schräer

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht -

Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin

Raum: 5059 Telefon: 9029 – 16105 Fax: 9029 - 16005



Bei Abwesenheit können Mails ggfs. nicht zeitnah bearbeitet werden.

Von: Bauaufsicht <Bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de>

Gesendet: Donnerstag, 3. Juli 2025 06:28

An: Schräer, Mechthild <cw792004@charlottenburg-wilmersdorf.de>

Betreff: WG: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen"- Zwangsversteigerungssache -
Schweidnitzer Str. 6, 10709 Berlin - Wilmersdorf, Gewerbaurem Nr. 3, Flur 5, Flurstück 614/39, Gz.: 70 K 59/24

Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

Gesendet: Mittwoch, 2. Juli 2025 13:24



4.9 Förderungen und Bindungen

Wohnungsamt <wohnungsamts@charlottenburg-wilmersdorf.de>

2.7.2025 13:33

AW: Auskunft Förderungen und Bindungen -
Zwangsversteigerungssache - Schweidnitzer Str. 6, 10709 Berlin -
Wilmersdorf, Gewerberaum Nr. 3, Flur 5, Flurstück 614/39, Gz.: 70 K
59/24

An Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net> Kopie Detlef Reich <cw940001@charlottenburg-wilmersdorf.de>

Sehr geehrte Frau Hummel,

auch das Objekt Schweidnitzer Straße 6 in 10709 Berlin ist im hiesigen System Kataster nicht auffindbar, d. h. die Wohnungen sind weder gefördert noch gebunden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Fr. Ortmann

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Wohnungsamt - Wohn 3 (Gruppenleitung AG Zweckentfremdung)
Otto-Suhr-Allee 100
10585 Berlin

Tel.: +49 30 9029 12717

Fax +49 30 9029 12714

E-Mail (Gruppenmail): zweckentfremdung@charlottenburg-wilmersdorf.de

E-Mail (persönlich): cw940003@charlottenburg-wilmersdorf.de

Bitte antworten Sie nur an die Gruppenmailadresse, da nur so Antworten gewährleistet sind.

Hinweise:

Diese E-Mail-Adresse ist nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet. Geeignete E-Mail-Adressen finden Sie unter <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/service/artikel.268531.php>. Eine wirksame Übermittlung verschlüsselter E-Mails und Dateien ist gegenwärtig ausgeschlossen. Zur Erhöhung der IT-Sicherheit werden keine E-Mails mit zip-Anhängen oder veralteten Office-Formaten zugestellt. Wir bitten Sie, E-Mail-Anhänge in den Formaten ab Office 2010