

Gutachten

Nr. 76623

**über den Verkehrswert des Teileigentums Nr. 05
auf dem Grundstück
Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin**



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungssache
70 K 60/21**

Datum: 31. August 2023



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	4
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	4
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	7
3.2.1 Das Wohn- und Geschäftshaus.....	7
3.2.2 Die Gewerbeeinheit Nr. 05.....	8
4 Wertermittlung.....	9
4.1 Grundsätze.....	9
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	11



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 26.6.2023 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache 70 K 60/21 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin - TE Nr. 05 -

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 6.10.2021
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung
- Mietvertrag

Nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung wurde mitgeteilt, dass noch kein Wirtschaftsplan erstellt wurde. Ebenso liegt kein Energieausweis vor.

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

Am 21.8.2023 um 12:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Ein Vertreter der Mieterin des Bewertungsobjektes gewährte mir Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und der Teileigentumseinheit. Zusätzlich konnten Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 21.8.2023.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Teileigentumsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf
Blatt 37245

Bestandsverzeichnis

- Lfd. Nr. 1 516,53/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wilmersdorf, Flur 1, Flurstück 555/18, Gebäude- und Freifläche Kurfürstendamm 115 B, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 05 laut Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 37241 bis 37270). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung, Erstveräußerung. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 29.7.2015, vom 16.3.2016 und vom 24.8.2016 (UR-Nr. 491/2015, 243/2016 und 588/2016, je Notar (Daten anonymisiert) in Berlin); hierher übertragen aus Blatt 17508; eingetragen am 4.10.2016.



Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 1 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Eigentumsübertragungsvormerkung für die (Daten anonymisiert), Amtsgericht Charlottenburg. Gemäß Bewilligung vom 16.6.2018 (UR-Nr. 427/2018, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 29.6.2018.

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 60/21). Eingetragen am 6.10.2021.

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Wilmersdorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
1	555/18	Gebäude- und Freifläche Kurfürstendamm 115 B	818,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

516,53 / 10.000	Miteigentumsanteil an	
Flur	Flurstück	Größe
1	555/18	818,00 m ²
<hr/> 516,53	* 818,00 m ²	= 42,25 m ²
10.000		rd. 42,00 m ²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die im Aufteilungsplan mit Nr. 05 bezeichnete Gewerbeeinheit im 2. Obergeschoss. Die Größe der Einheit Nr. 05 wird in der Liste der Eigentumseinheiten (Anlage zur Teilungserklärung) mit 182,86 m² angegeben (Diese Angabe ist aus sachverständiger Sicht nicht korrekt, vgl. Punkt 3.1.3.5).

Das Sondereigentum umfasst die zu diesem Sondereigentum gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Sondereigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Neben in der Teilungserklärung näher bezeichneten Teilen, Anlagen und Einrichtungen gehört zum Sondereigentum auch bei Dachterrassen, Balkonen und Loggien der durch deren Umfassung gebildete Raum und dessen Bodenbelag sowie Estrich.

2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an Kellerräumen und PKW-Stellplätzen (Doppelparker) vereinbart. Eine Zuordnung der Sondernutzungsrechte konnte nicht recherchiert werden.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen



des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen sowie die konstruktiven und konstitutiven Bestandteile im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im Ortsteil Halensee, nahe Rathenauplatz, Kurfürstendammbrücke und Kurfürstendamm, unmittelbar am Henrietteplatz bzw. an der Georg-Wilhelm-Straße, einer Querstraße des Kurfürstendamms, umgeben von Wohn- und Gewerbenutzungen in vorherrschender Blockbebauung.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 ist die Wohnlage am Kurfürstendamm und in der Georg-Wilhelm-Straße im Bereich des Bewertungsobjektes mittel. Der Eintrag für das Bewertungsobjekt ist mit einer erhöhten Verkehrslärmbelastung gekennzeichnet. Der Kurfürstendamm ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Zusätzlich liegt das Objekt nahe einer S-Bahntrasse, so dass mit Geräuschimmissionen gerechnet werden muss. Aufgrund der umliegenden Geschäfts- und Hauptverkehrsstraßen liegt eine überdurchschnittliche Urbanisierung vor. Die Geschäftslage wird als gut eingestuft.

3.1.1.3 Verkehrslage

Der Kurfürstendamm und die Georg-Wilhelm-Straße sind öffentliche Straßen, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag der Fahrdämme, teilw. Mittelstreifen, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist gut. Der Autobus ist ca. 50 m, S-Bhf. Halensee ist ca. 200 m, U-Bhf. Adenauerplatz ist ca. 1,0 km, S- und Regional-Bhf. Charlottenburg ist ca. 1,5 m, Autobahnanschluss A100 (Kurfürstendamm) ist ca. 1,0 km, Rathaus Wilmersdorf (Fehrbelliner Platz) ist ca. 2,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 3,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist annähernd dreieckig geschnitten. Die Straßenfront beträgt ca. 36,00 m, die Grundstücksbreite in Mitte ca. 20,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 45,00 m. Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge und einer eigenen Einfahrt von der Georg-Wilhelm-Straße.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (teilw. massive Wegebefestigungen, massive Böschungsmauern und Treppenanlagen, Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

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



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

3.1.2.4 Erschließung

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

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, voll ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten sind.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: zumindest teilw. Kerngebiet (sonst gemischtes Gebiet), Baustufe V/3, 5 Vollgeschosse, GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, geschlossene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe.

Der Bebauungsplan IX-B 163 vom 3.9.1996 legt im Bereich des Bewertungsobjektes die Art der baulichen Nutzung als besonderes Wohngebiet fest. Weitere textliche Festsetzungen schränken die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO ein bzw. machen bauliche Vorgaben (beispielsweise für Schallschutzmaßnahmen).

Lt. Flächennachweis vom 31.10.1989 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,54, die vorhandene GFZ ca. 4,64.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Kurfürstendamm 115 B keine Eintragung vor.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Bauaufsichtsamt) liegt für das Bewertungsobjekt folgende Eintragung vor:

Baulastenblatt Nr. 383 vom 27.9.1994

Lfd. Nr. 1 Das in den Bauzeichnungen der Architekten (Daten anonymisiert) (Grundriss des 2. Untergeschosses im Maßstab 1 : 100 vom 9.7.1993 sowie Längsschnitt A-A im Maßstab 1 : 100 vom 1.7.1993) dargestellte 2. Untergeschoss muss einschließlich der in den Zeichnungen blau angelegten Bohrpfahlwand im Falle des Abbruches des auf dem o. g. Grundstück geplanten/noch zu errichtenden Gebäudes zugunsten der Bebauungen auf den angrenzenden Grundstücken Georg-Wilhelm-Straße 2 und Kurfürstendamm 115 unverehrt bestehen bleiben.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist mit dem Gewerbemietvertrag vom 31.8.2022 bis zum 31.8.2027 vermietet. Es sind zwei Optionen auf Verlängerung bis zum 31.8.2032 bzw. 31.8.2037 vereinbart. Der Mieter hat das Recht den Vertrag jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Der Vermieter verzichtet gleichzeitig auf sein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht für die ersten 60 Monate der Mietzeit. Die Mietzahlung umfasst lt. Mietvertrag monatlich 4.020,00 € Nettokaltmiete (ohne gesetzliche Umsatzsteuer), 300,00 € Betriebskostenvorauszahlung und 200,00 € Heizkostenvorauszahlung, insgesamt 4.520,00 €. Ab dem 1.9.2025 erhöht sich



die Nettokaltmiete um 0,50 €/m² von 4.020,00 € um 134,00 € auf 4.154,00 € und ab dem 1.9.2026 um weitere 0,50 €/m² von 4.154,00 € um 134,00 € auf 4.288,00 €.

Anmerkung: Die im Mietvertrag angegebene Nutzfläche von 268 m² ließ sich mit einer groben Berechnung plausibilisieren und wird im Folgenden als Grundlage der Fläche übernommen. Die Angabe der Teilungserklärung muss daher als falsch eingestuft werden.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (einschließlich Tiefgarage) bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 30 Einheiten (22 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten) vorhanden.

3.2.1 Das Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus ist eingebaut, 8-geschossig, unterkellert mit zwei Untergeschossen sowie zusätzlicher Hofunterkellerung und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.

Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Vollgeschossen u. 2 Untergeschossen sowie 30 Stellplätzen

Baujahr: 1996

Baugenehmigung: Nr. 374/91 vom 12.3.1991 und 5 Nachträge

Rohbauabnahme: 24.5.1995

Schlussabnahme: 29.4.1996, 6.5.1996, 13.12.1996

Aufteilung: 2. Untergeschoss: Haus- und Wohnungskeller, Tiefgarage mit Doppelparkern, Flur, Treppenhaus

1. Untergeschoss: Heizkeller (Übergabestation) bzw. Technikräume, Müllraum, Kellerflure, 2 Treppenhäuser, Erschließungsflur; Gewerberäume mit Verbindung zu Einheiten im Erdgeschoss

Erdgeschoss:

3 Gewerbeeinheiten (Läden) mit Nebenräumen;
Durchgang, 2 Treppenhäuser, Tiefgaragenzufahrt

1. Obergeschoss:

1 Gewerbeeinheit (Büro) mit Nebenräumen; 2 Treppenhäuser, Erschließungsflur

2. Obergeschoss:

2 Gewerbeeinheiten (Büros) mit Nebenräumen und Balkone;
2 Treppenhäuser, Erschließungsflur

3. Obergeschoss:

2 Gewerbeeinheiten (Büros) mit Nebenräumen und Balkone
2 Wohnungen zu 2 Zimmer mit Küche, Bad, Flur, Balkon;
2 Treppenhäuser, Erschließungsflur

4. bis 6. Obergeschoss:

je 5 Wohnungen zu 2 bzw. 4 Zimmer mit Küche, Bad, teilw. Flur, Balkon/Balkone;
2 Treppenhäuser, Erschließungsflur

7. und Dachgeschoss:

je 5 Wohnungen (Maisonette) zu 2 bis 6 Zimmer (ggf. auch unter 10 m²), Galerie mit Küche, Bad/Bäder, teilw. WC, Diele mit Treppe, teilw. Flur, Balkon/Balkone, teilw. Terrasse; 2 Treppenhäuser, Erschließungsflur; darüber Dachterrasse

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

2040-2015-2620 Stadt I C 10, Bescheinigung Nr. 2015/2620 vom 6.10.2015 und

2040-2015-3564 Stadt I C 10, Ergänzungsbescheinigung Nr. 2015/3564 vom 30.10.2015:



Die in den Aufteilungsplänen mit Nummer 8, 9 sowie 11 bis 30 bezeichneten Wohnungen und die mit Nummer 1 bis 7 sowie 10 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG.

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem bis ausreichendem Bauzustand (teilw. Farbschäden, teilw. Feuchtigkeits- bzw. Wasserschäden, teilw. aufgestaute Reparaturkosten bzw. Abnutzung).

3.2.2 Die Gewerbeinheit Nr. 05

Die Gewerbeinheit Nr. 05 liegt im 2. Obergeschoss und besteht aus 6 Räumen (Büro- und Empfangsräume, teilw. mit Teeküche), Lagerraum, Bad, WCs, Flur und Balkone. Ein Kellerraum (Gemeinschaftseigentum) steht lt. Aussage des Mieters zur Verfügung.

Nutzfläche: lt. Angabe im Mietvertrag ca. 268,00 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, Stahlbeton, ggf. teilw. Mauerwerk
Innenwände: massiv, Stahlbeton, ggf. teilw. Mauerwerk, leichte Trennwände
Fassaden: überwiegend Glasfassade, teilw. Sichtbeton, gestrichen, Giebel teilw. Reibputz auf Wärmedämmung
Geschossdecken: massiv, Stahlbeton, teilw. Holzbalken, oberste Decke gleich Dach
Dach: hölzerne Dachkonstruktion, teilw. als Tonnendach, Bitumendachpappe auf hölzerner Schalung, teilw. Zinkeindeckung

Ausbau:

Wände: geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen; Bad u. WCs Fliesen
Decken: geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen
Fußböden: Natursteinbelag; Bad u. WCs Fliesen
Treppen: Stahlbetontrittstufen, Naturfaserbelag, teilw. Betonwerksteinbelag, Stahlgeländer;
Hauseingangstür: Stahltüranlage mit Glasausschnitt
Türen: Eingang Stahltür mit Glasausschnitt, sonst Holz- bzw. Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, Sonnenschutzjalousien
Heizung: Zentralheizung (Fernwärme) mit zentraler Warmwasserbereitung
Warmwasser: zentral von Heizung
Sanitär: porzellanen WC-, PP- und Handwaschbecken, Brauseanlage
Küche: Teeküche mit Spüle
Elektroinstallation: weitgehend zeitgemäß
Personenaufzugsanlage

Baulicher Zustand: Die Gewerbeinheit befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem bis gutem Bauzustand (teilw. Farbschäden an den äußeren Bauelementen). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt



sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

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

Verkäuflichkeit: Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

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

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

4.2 Vergleichswerte

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

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

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

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 29.8.2023 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil: Charlottenburg, Halensee und Wilmersdorf
Vertragsdatum: 1.1.2021 und später
Art des Gewerberaums: Büro- und Praxisräume
Nutzfläche: über 50,00 m²

	Kauffall	Kaufpreis	Nutzfläche	Kaufpreis in €/m ² NF
1.	07.04.2021	875.000,00 €	192,00 m ²	4.557,00



2.	05.05.2021	160.000,00 €	75,61 m ²	2.116,00
3.	20.08.2021	180.000,00 €	50,30 m ²	3.579,00
4.	17.09.2021	1.119.000,00 €	315,50 m ²	3.547,00
5.	21.02.2022	746.700,00 €	175,64 m ²	4.251,00
6.	11.03.2022	315.000,00 €	182,00 m ²	1.731,00
7.	19.05.2022	910.460,00 €	121,50 m ²	7.493,00
8.	09.08.2022	1.100.000,00 €	153,97 m ²	7.144,00
9.	03.11.2022	280.000,00 €	52,90 m ²	5.293,00
10.	08.12.2022	570.000,00 €	96,00 m ²	5.938,00
11.	15.02.2023	780.000,00 €	183,38 m ²	4.253,00
12.	28.02.2023	2.250.000,00 €	204,60 m ²	10.997,00
13.	07.08.2023	950.000,00 €	224,40 m ²	4.234,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 13 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 7.4.2021 bis 7.8.2023. Davon sind 7 Kauffälle mit mittlerer und 6 mit guter Wohnlage gekennzeichnet. Es lässt sich jedoch keine eindeutige Korrelation der Kaufpreise mit den Lageeinstufungen ableiten, so dass sachverständig auf eine diesbezügliche Anpassung der Werte verzichtet wird.

Die Auswertung beschreibt weiterhin, dass 2 Objekte über einen nicht überdachten PKW-Stellplatz verfügen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden daher die betroffenen Kaufpreise pauschal um 30.000,00 € vermindert.

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

- für die Zeit vom Kaufdatum bis 1.1.2022 ein durchschnittlicher Zuschlag von 10 % pro Jahr
- für die Zeit vom 1.1.2022 bis 1.1.2023 keine Wertänderung
- für die Zeit vom 1.1.2023 bis zum Bewertungsstichtag ein anteiliger Abschlag von 10 % pro Jahr

Nach dieser Anpassung werden aufgrund der besonders hohen Abweichungen die Kauffälle Nr. 2, Nr. 6 und Nr. 12 nicht weiter betrachtet.

Die übrigen Datensätze wurden statistisch ausgewertet und dabei die Kauffälle Nr. 7 und Nr. 8 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer einzuordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 8 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Nutzfläche	Kaufpreis in €/m ² NF
1.	07.04.2021	879.737,00 €	192,00 m ²	4.582,00
3.	20.08.2021	174.738,00 €	50,30 m ²	3.474,00
4.	17.09.2021	1.078.219,00 €	315,50 m ²	3.417,00
5.	21.02.2022	699.210,00 €	175,64 m ²	3.981,00
9.	03.11.2022	262.192,00 €	52,90 m ²	4.956,00
10.	08.12.2022	505.656,00 €	96,00 m ²	5.267,00
11.	15.02.2023	740.064,00 €	183,38 m ²	4.036,00
13.	07.08.2023	916.504,00 €	224,40 m ²	4.084,00
		Arithmetischer Mittelwert		4.225,00



Standardabweichung	663,28
Variationskoeffizient	0,16

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=8 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,895

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 444,39 €/m²

Unterer Spannenwert	4.225,00 €/m ²	-	444,39 €/m ²	=	3.780,61 €/m ²
Oberer Spannenwert	4.225,00 €/m ²	+	444,39 €/m ²	=	4.669,39 €/m ²

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

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung einen leicht unterdurchschnittlichen Eindruck. Der Nutzwert und die Ausstattung des Bewertungsobjektes werden hingegen als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund des weitgehend guten Zustandes und der marktgerechten Geschäftslage des Objektes erfolgt der Vergleichswertansatz am oberen Spannenrand mit rd. 4.700,00 €/m² Nutzfläche.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2022/2023 weist im Abschnitt 5.5.5 in der Kategorie „Teileigentum“ für Büroflächen / Praxisräume eine Spanne von 2.065,00 €/m² bis 6.687,00 €/m², im Mittel 4.458,00 €/m² Nutzfläche aus (im Jahr 2022, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Nutzfläche für das Bewertungsobjekt liegt leicht oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung der überdurchschnittlichen Lageeinordnung (vergleichbar einer guten Wohnlage), der Baujahreseinordnung und der nachgebenden Entwicklung am Grundstücksmarkt.

Der Vergleichswert des Teileigentums beträgt somit:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Nutzfläche} & 268,00 \text{ m}^2 & * & 4.700,00 \text{ €/m}^2 & = & 1.259.600,00 \text{ €} \\ & & & & & \text{rd. } \mathbf{1.259.600,00 \text{ €}} \end{array}$$

4.4 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert des Teileigentums Nr. 05 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf



1.260.000,00 €

(eine Million zweihundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Eigentumsübertragungsvormerkung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Wert dieser Eintragung entspricht aus sachverständiger Sicht dem Verkehrswert.

Berlin, den 31. August 2023

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2022/2023.....	I
Anlage 2 Karte 1 : 50.000.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 5.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 1.000.....	IV
Anlage 5 Lageplan.....	V
Anlage 6 Grundriss Keller.....	VI
Anlage 7 Grundriss 2. Obergeschoss.....	VII
Anlage 8 Grundriss 2. Obergeschoss, Teileigentum Nr. 05.....	VIII
Anlage 9 Schnitt.....	IX

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

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle	
	Preisspanne in €/m ² Nutzfläche Mittelwert in €/m ² Nutzfläche	
	2021	2022
unausgebauter Dachraum	63	38
	175 bis 5.030	95 bis 3.503
	2.150	1.370
Keller	16	29
	48 bis 3.135	69 bis 2.851
	1.018	1.047
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	11	8
	569 bis 4.184	762 bis 3.674
	2.371	2.332
Gewerbe		
	125	105
	1.974 bis 5.957	1.781 bis 6.410
Verkaufsräume / Laden- flächen / Gaststätten	3.877	4.068
	55	56
	2.349 bis 5.743	2.065 bis 6.687
Büroflächen / Praxis- räume	4.101	4.458
	135	151
	1.762 bis 6.573	1.820 bis 7.879
Sonstige Gewerbe- räume	4.201	4.644



Anlage 2 Karte 1 : 50.000

Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





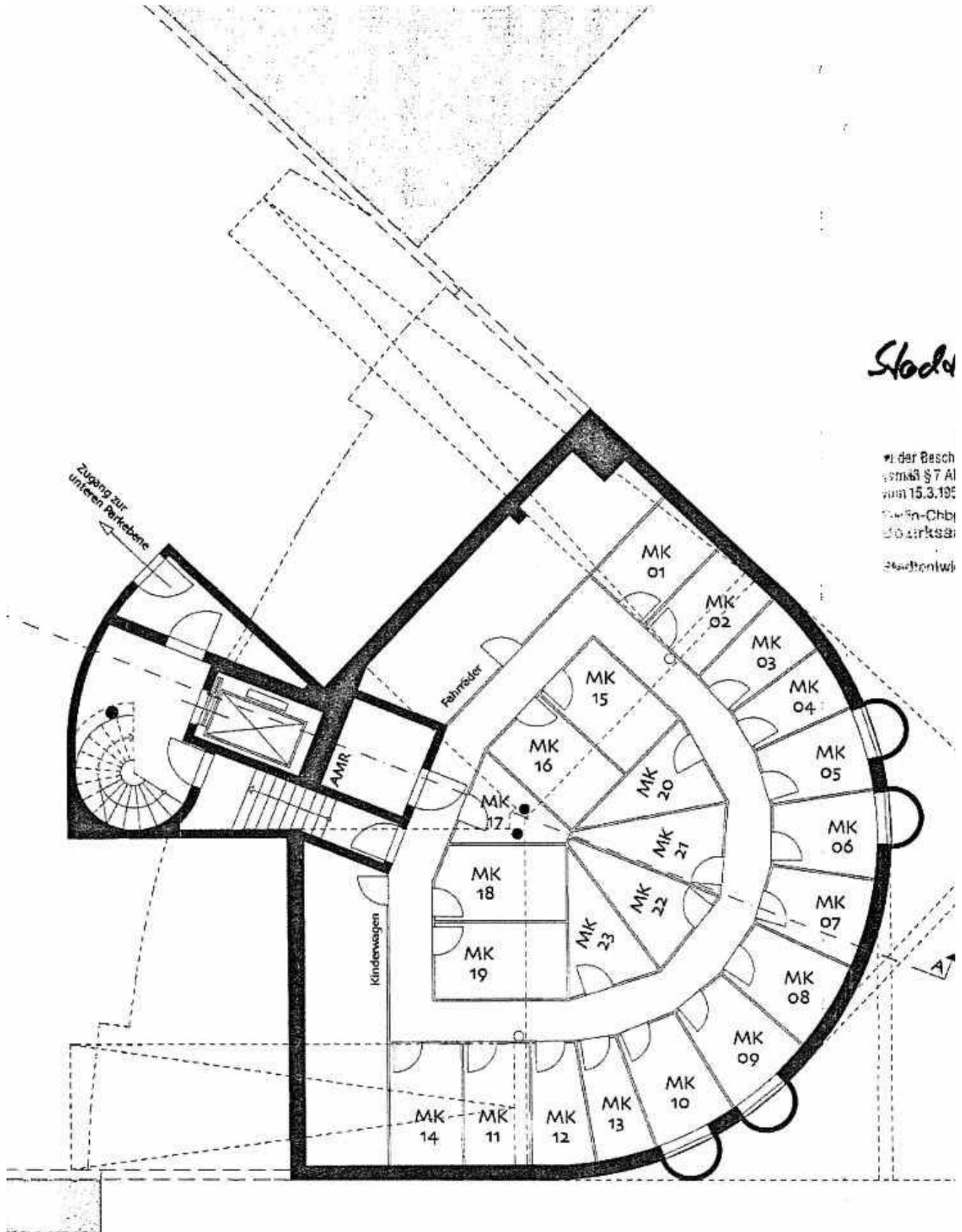
Anlage 3 Karte 1 : 5.000

Karte von Berlin 1:5000 (K5 - Farbausgabe)



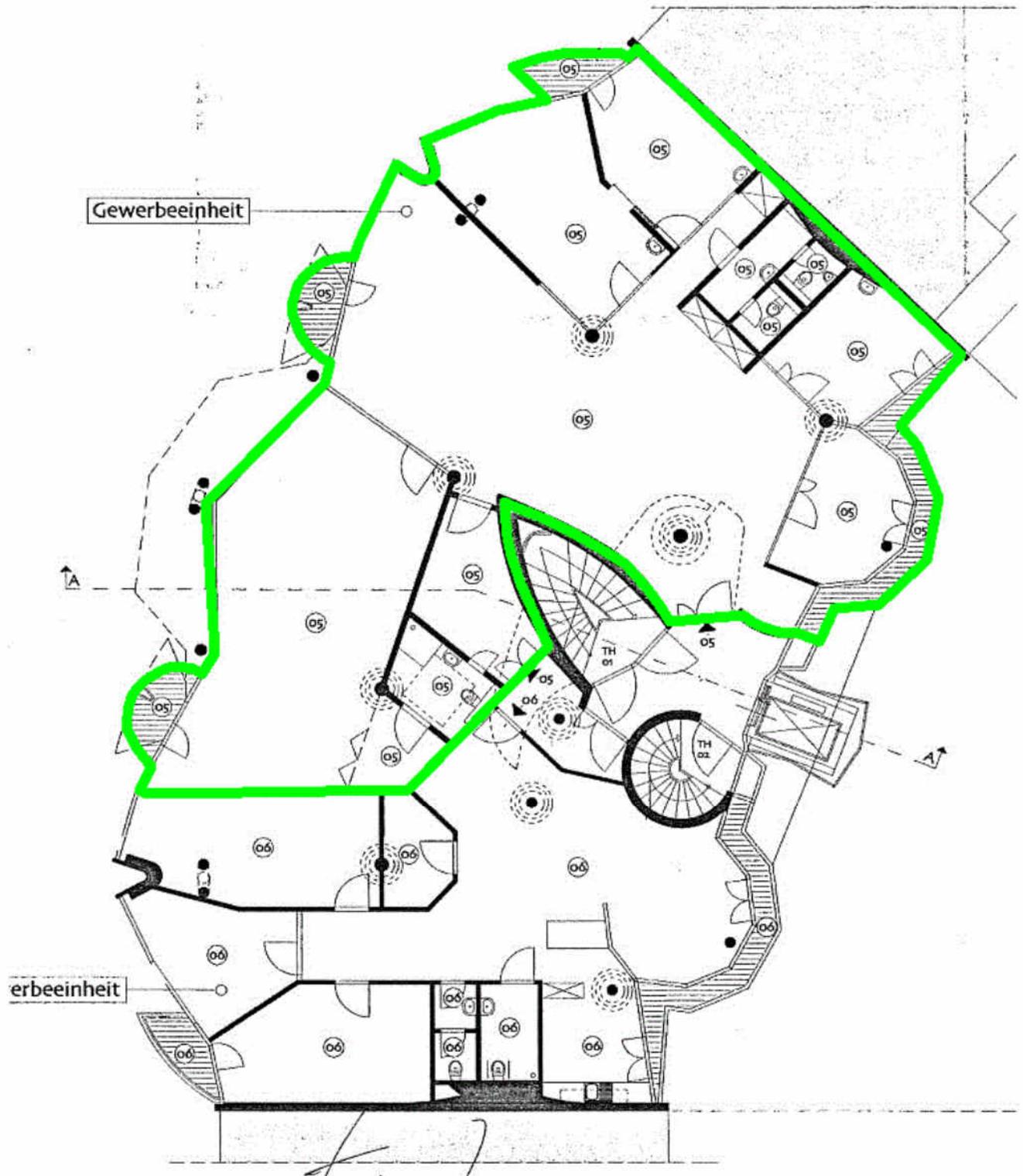


Anlage 6 Grundriss Keller
Grundstück Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin



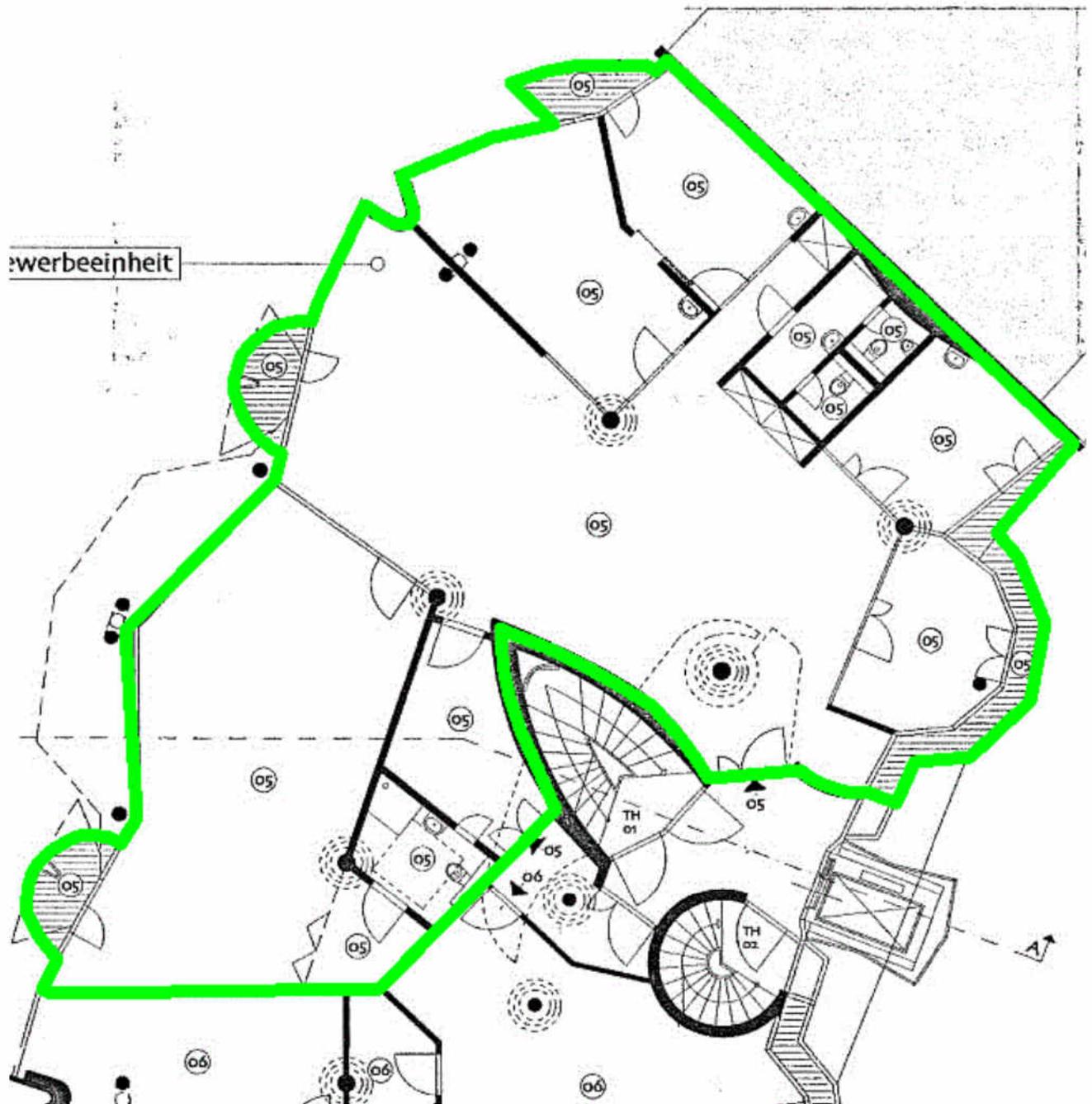


Anlage 7 Grundriss 2. Obergeschoss
Grundstück Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin





Anlage 8 Grundriss 2. Obergeschoss, Teileigentum Nr. 05
Grundstück Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin





Anlage 9 Schnitt
Grundstück Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin

