

# Gutachten

**Nr. 76423**

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 26  
auf dem Grundstück  
Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin**



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungssache  
70 K 61/21**

**Datum: 29. August 2023**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Grundlage.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....</b>	<b>3</b>
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
<b>3 Beschreibung der Liegenschaft.....</b>	<b>5</b>
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.....	6
3.2.1 Das Wohn- und Geschäftshaus.....	7
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 26.....	7
<b>4 Wertermittlung.....</b>	<b>9</b>
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 61/21 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

## **Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin - WE Nr. 26 -**

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. Der Mieter des Bewertungsobjektes gewährte mir Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und der Wohnung. 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  
Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf  
Blatt 37266

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 500,51/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wilmersdorf, Flur 1, Flurstück 555/18, Gebäude- und Freifläche Kurfürstendamm 115 B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 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 61/21). 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 <sup>2</sup>

## 2.3 Ideeller Grundstücksanteil

500,51 / 10.000	Miteigentumsanteil an	
Flur	Flurstück	Größe
1	555/18	818,00 m <sup>2</sup>
$\frac{500,51}{10.000} \cdot 818,00 \text{ m}^2$	=	40,94 m <sup>2</sup>
	rd.	41,00 m <sup>2</sup>

## 2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnete Wohnung im 7. Ober- und Dachgeschoss mit einer Größe von ca. 177,19 m<sup>2</sup>.

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 konstruktivi-



ven 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 Henrietenplatz 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.

###### **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 einem Wohnungsmietvertrag (offensichtlich vom 28.12.2014) unbefristet vermietet. Lt. Ausführungen beinhaltet die Vermietung auch ein Garagenstellplatz. Die Mietzahlung umfasst monatlich 1.894,75 € Nettokaltmiete, 205,75 € Betriebskostenvorauszahlung und 250,00 € Heizkostenvorauszahlung, insgesamt 2.350,00 €.

## **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 ausgebauten 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 m<sup>2</sup>), 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 Eigentumswohnung Nr. 26

Die Eigentumswohnung Nr. 26 liegt im 7. Ober- und Dachgeschoss und besteht in der ersten Ebene aus 3 Zimmer (ggf. auch unter 10 m<sup>2</sup>) mit Küche und Treppe, Bad, Balkon sowie in der zweiten Ebene aus



2 Zimmer (ggf. auch unter 10 m<sup>2</sup>), Galerie mit Küche, Bad und Terrasse. Ein Kellerraum (Gemeinschaftseigentum) steht lt. Aussage des Mieters zur Verfügung.

Wohnfläche: lt. Teilungserklärung ca. 177,19 m<sup>2</sup>

**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; Küche Fliesenpaneel, Bäder Fliesen  
Decken: geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen, teilw. abgehängen, teilw. sichtbare Deckenkonstruktion  
Fußböden: Parkettboden; Bäder Fliesen  
Treppen: Stahlbetontrittstufen, Naturfaserbelag, teilw. Betonwerksteinbelag, Stahlgeländer;  
Wohnung Stahltreppe, Textilbelag, Stahlgeländer  
Hauseingangstür: Stahltüranlage mit Glasausschnitt  
Türen: Wohnungseingang Holztür in Stahlzarge, sonst Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung  
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung  
Heizung: Zentralheizung (Fernwärme) mit zentraler Warmwasserbereitung  
Warmwasser: zentral von Heizung  
Sanitär: porzellanen WC- und Handwaschbecken, Brausetasse bzw. Brauseanlage  
Küche: Einbauküche mit Spüle; zweite Einbauküche Mietereigentum  
Elektroinstallation: noch bedingt zeitgemäß  
Personenaufzugsanlage

**Baulicher Zustand:** Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand (teilw. Wasserschäden an der Decke, 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 leicht überdurchschnittlich 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 Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden in der Regel über ihren Quadratmeterpreis vermarktet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Vergleichswertverfahren herangezogen.

### 4.2 Vergleichswerte

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

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

Auf der Grundlage von Kaufverträgen wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eine Kaufpreissammlung geführt und ausgewertet. Im vorliegenden Fall erbrachte die Abfrage bei der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl ausgewerteter, vergleichsgerechter 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  
Baujahr: 1991 bis 2000  
Wohnungsart: Etagenwohnung und Maisonettewohnung  
Verfügbarkeit: vermietet

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF
1.	20.03.2021	465.000,00 €	79,00 m <sup>2</sup>	5.886,00
2.	21.04.2021	400.000,00 €	59,00 m <sup>2</sup>	6.780,00
3.	22.06.2021	255.000,00 €	44,39 m <sup>2</sup>	5.745,00
4.	28.10.2021	850.000,00 €	149,66 m <sup>2</sup>	5.680,00
5.	17.03.2022	510.000,00 €	82,59 m <sup>2</sup>	6.175,00



6.	26.04.2022	559.000,00 €	85,00 m <sup>2</sup>	6.576,00
7.	20.07.2022	480.000,00 €	74,88 m <sup>2</sup>	6.410,00
8.	25.07.2022	277.680,00 €	44,66 m <sup>2</sup>	6.218,00
9.	14.09.2022	250.000,00 €	43,01 m <sup>2</sup>	5.813,00
10.	09.11.2022	280.000,00 €	40,32 m <sup>2</sup>	6.944,00
11.	28.11.2022	450.000,00 €	77,87 m <sup>2</sup>	5.779,00
12.	16.12.2022	367.250,00 €	56,50 m <sup>2</sup>	6.500,00
13.	23.05.2023	340.000,00 €	93,48 m <sup>2</sup>	3.637,00
14.	09.06.2023	275.000,00 €	61,36 m <sup>2</sup>	4.482,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 14 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 20.3.2021 bis 9.6.2023. Davon sind 7 Kauffälle mit einfacher, einer 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 1 Objekt über einen nicht überdachten PKW-Stellplatz verfügt. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wird daher der betroffene Kaufpreis 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

Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 13 sachverständig gestrichen, da er offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweicht und deshalb als Ausreißer einzuordnen ist. Es verbleiben somit die folgenden 13 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF
1.	20.03.2021	469.650,00 €	79,00 m <sup>2</sup>	5.945,00
2.	21.04.2021	370.686,00 €	59,00 m <sup>2</sup>	6.283,00
3.	22.06.2021	251.414,00 €	44,39 m <sup>2</sup>	5.664,00
4.	28.10.2021	810.108,00 €	149,66 m <sup>2</sup>	5.413,00
5.	17.03.2022	477.564,00 €	82,59 m <sup>2</sup>	5.782,00
6.	26.04.2022	523.448,00 €	85,00 m <sup>2</sup>	6.158,00
7.	20.07.2022	449.472,00 €	74,88 m <sup>2</sup>	6.003,00
8.	25.07.2022	260.020,00 €	44,66 m <sup>2</sup>	5.822,00
9.	14.09.2022	234.100,00 €	43,01 m <sup>2</sup>	5.443,00
10.	09.11.2022	262.192,00 €	40,32 m <sup>2</sup>	6.503,00
11.	28.11.2022	421.380,00 €	77,87 m <sup>2</sup>	5.411,00
12.	16.12.2022	343.893,00 €	56,50 m <sup>2</sup>	6.087,00
14.	09.06.2023	269.500,00 €	61,36 m <sup>2</sup>	4.392,00
		Arithmetischer Mittelwert		5.762,00



Standardabweichung	533,21
Variationskoeffizient	0,09

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=13 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,782

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 263,53 €/m<sup>2</sup>

Unterer Spannenwert	5.762,00 €/m <sup>2</sup>	-	263,53 €/m <sup>2</sup>	=	5.498,47 €/m <sup>2</sup>
Oberer Spannenwert	5.762,00 €/m <sup>2</sup>	+	263,53 €/m <sup>2</sup>	=	6.025,53 €/m <sup>2</sup>

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

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung einen leicht unterdurchschnittlichen Eindruck. Der Wohnwert des Bewertungsobjektes wird bezüglich der Grundrissgestaltung in Verbindung mit dem teilw. großzügigen Zuschnitt und der Lage in den obersten Ebenen als überdurchschnittlich eingestuft, so dass der Vergleichswertansatz am oberen Spannenrand mit rd. 6.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2022/2023 weist im Abschnitt 5.5.3.1 in der Kategorie „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991“ für das Stadtgebiet City mittel, bei vermieteten Wohnungen, keine Angabe und für das Stadtgebiet City gut u. sehr gut, bei vermieteten Wohnungen, eine Spanne von 4.906,00 €/m<sup>2</sup> bis 6.402,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 5.748,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus (im Jahr 2022, Auszug siehe Anlage).

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

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

Wohnfläche	177,19 m <sup>2</sup>	*	6.000,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.063.140,00 €
				<b>rd.</b>	<b>1.063.100,00 €</b>

#### 4.4 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 26 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf



**1.060.000,00 €**

(eine Million sechzigtausend 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 29. 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 7. Obergeschoss.....	VII
Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss.....	VIII
Anlage 9 Grundriss 7. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 26.....	IX
Anlage 10 Grundriss Dachgeschoss, Eigentumswohnung Nr. 26.....	X
Anlage 11 Schnitt.....	XI

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	4	13	1	9
	2.462 bis 4.143	4.742 bis 5.762	---	5.444 bis 7.731
	3.305	5.230		6.201
City, mittel	5	11	2	7
	2.370 bis 5.712	4.589 bis 7.248	---	6.839 bis 10.331
	4.781	5.893		7.886
City, gut + sehr gut	2	7	5	4
	---	5.694 bis 7.439	4.906 bis 6.402	6.176 bis 14.685
		6.403	5.748	9.371
restl. Stadtgebiet, einfach	7	5	1	1
	2.469 bis 3.349	3.507 bis 4.990	---	---
	3.045	4.009		
restl. Stadtgebiet, mittel	22	15	3	14
	2.643 bis 4.092	3.921 bis 5.007	3.897 bis 4.162	4.167 bis 6.258
	3.460	4.518	3.985	5.282
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	3	9	5	4
	3.353 bis 7.905	4.108 bis 12.254	3.091 bis 9.308	4.439 bis 6.584
	6.129	7.391	5.472	5.769



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)

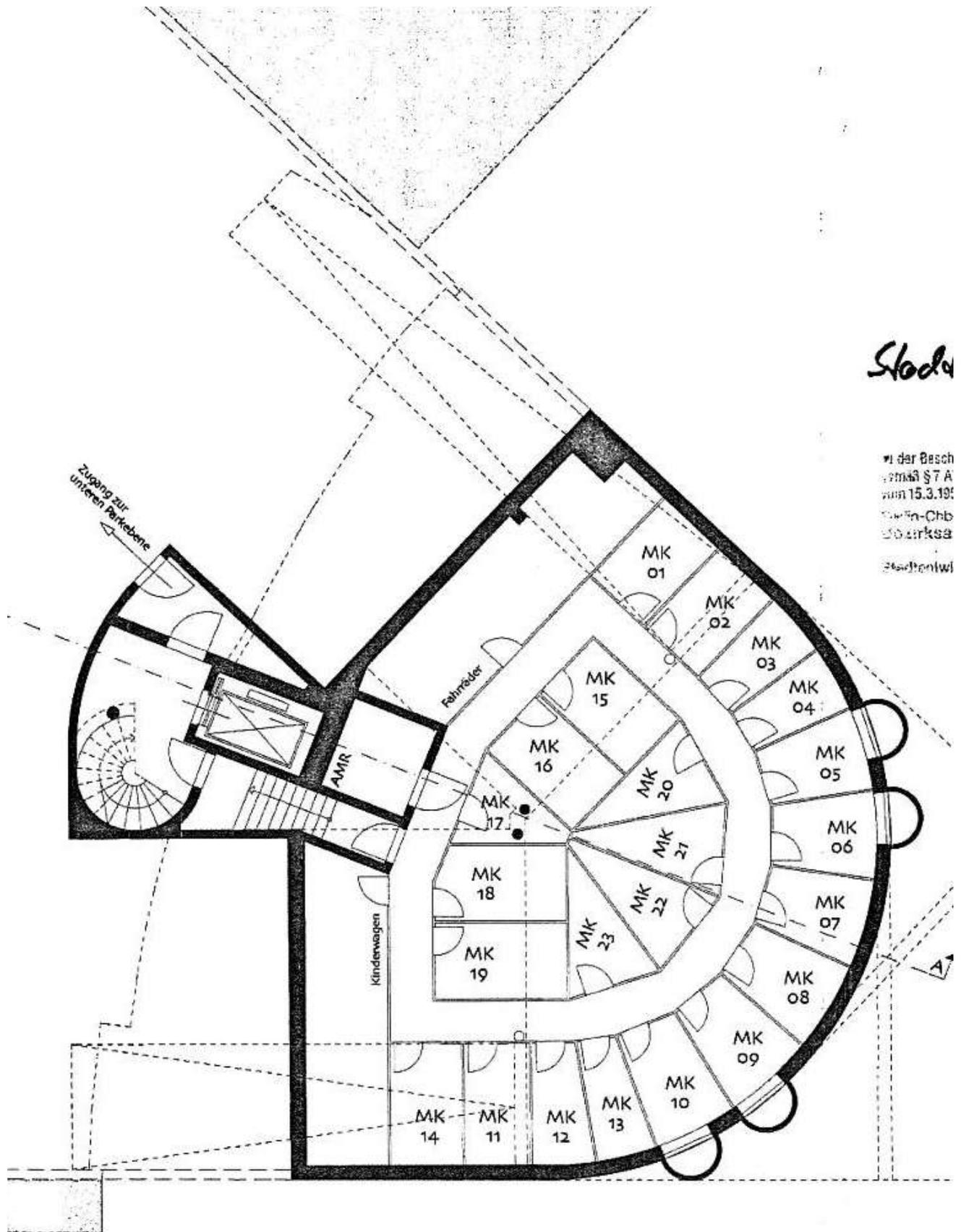






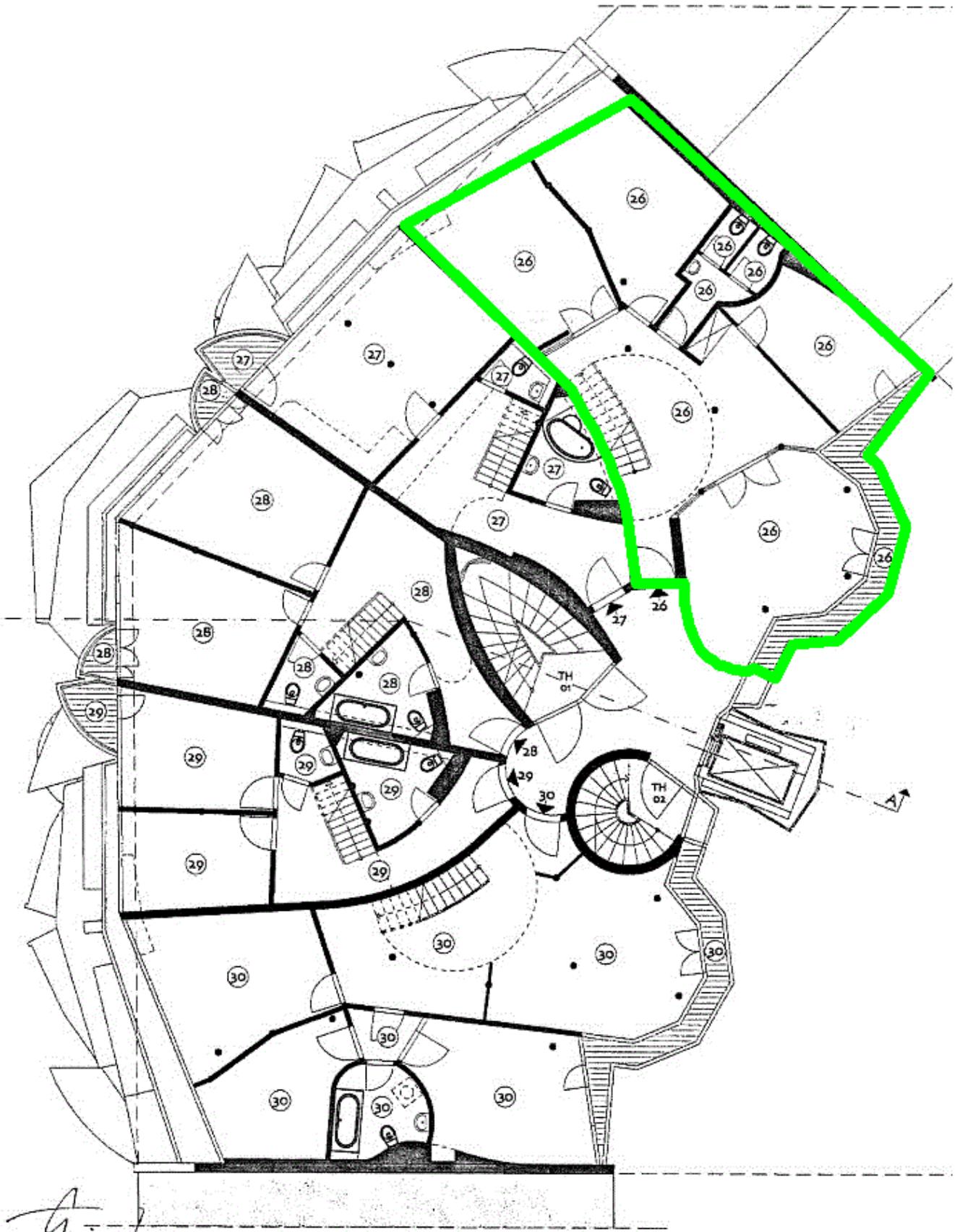


Anlage 6 Grundriss Keller  
Grundstück Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin





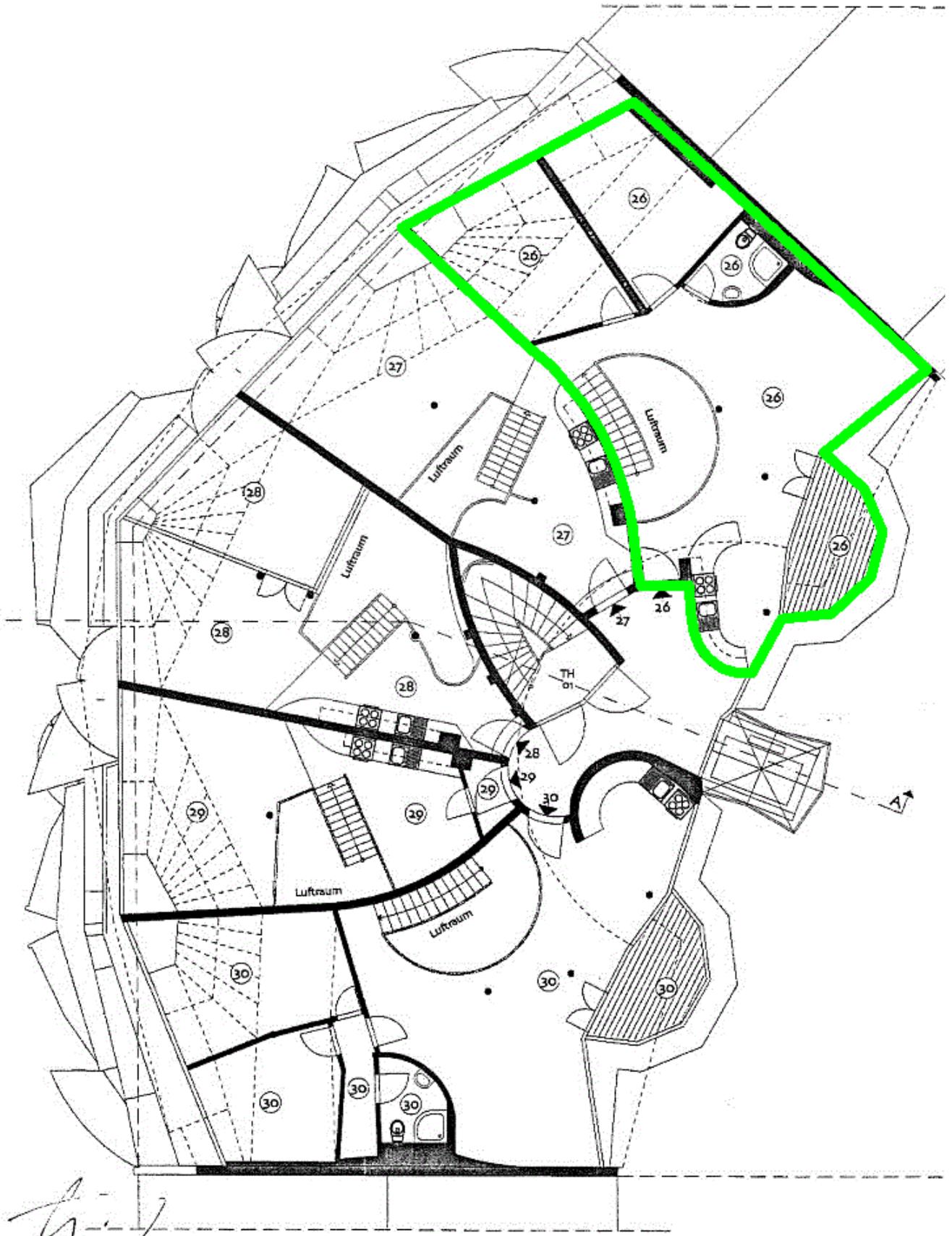
Anlage 7 Grundriss 7. Obergeschoss  
Grundstück Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



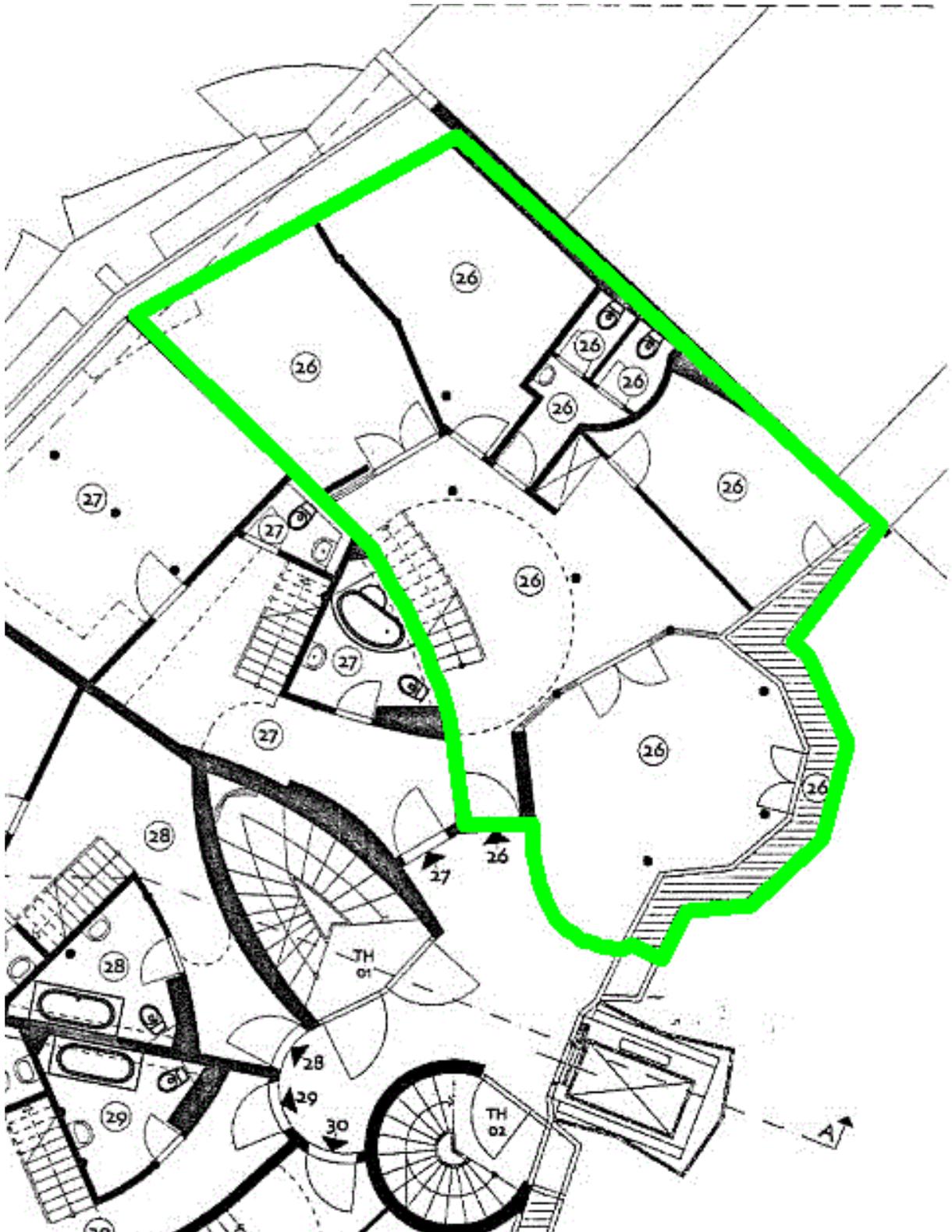
Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss  
Grundstück Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



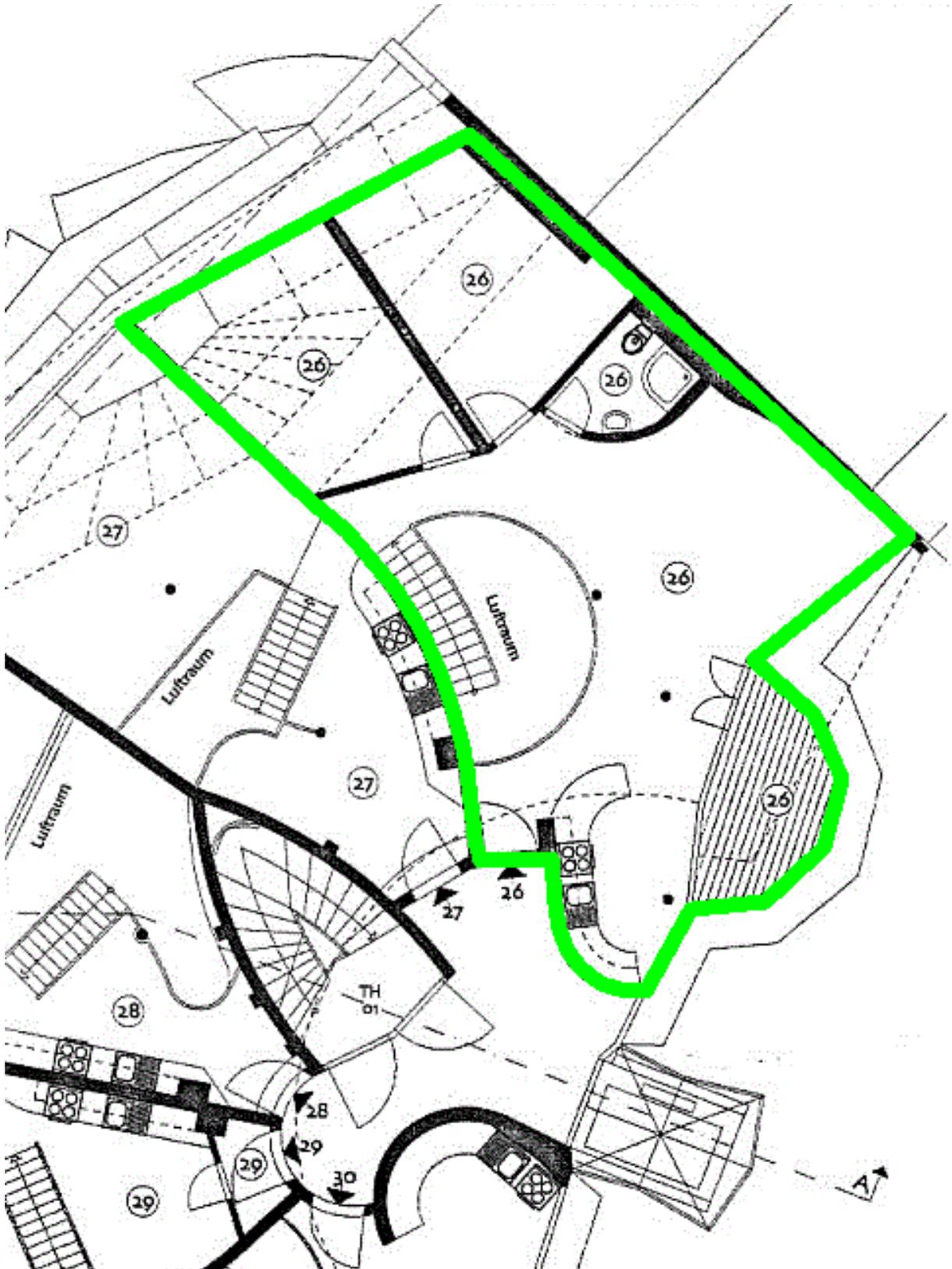
Anlage 9 Grundriss 7. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 26  
Grundstück Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 10 Grundriss Dachgeschoss, Eigentumswohnung Nr. 26  
Grundstück Kurfürstendamm 115 B, 10711 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

