

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u>  <b>Amtsgericht Berlin-Charlottenburg</b> Amtsgerichtsplatz 1 14057 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u>  <b>Ruth Plaul</b> , Bauingenieur <b>EU-zertifizierte Sachverständige für</b> <b>Wertermittlung von Grundstücken</b> (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) <b>Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin</b>  Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
---	---



**AZ: 70 K 68/24**  
**205/1.000 Miteigentumsanteil**  
**Grundbuch von Grunewald, Blatt 7876**  
**am Grundstück**  
**Kronberger Straße 2, 14193 Berlin**  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung**  
**und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2**  
**sowie dem SNR**  
**an der Garten- und Terrassenfläche SNR 2**  
**erstellt am: 27.03.2025**

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 ermittelt mit rd.

**756.000,00 €**






<u>postalische Anschrift:</u>	Kronberger Straße 2, 14193 Berlin
<u>Vertragszustand:</u>	UG: vermietet, EG: Nutzung durch die Eigentümerin
<u>Lage:</u>	in Grunewald, gute Infrastruktur, gute Wohnlage gem. Mietspiegel
<u>Denkmalschutz:</u>	nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet
<u>Kurzbeschreibung GE:</u>	Mehrfamilienwohnhaus, 3 Geschosse (zwei Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss, ausgebaut DG), unterkellert, Tiefgaragenstellplätze im UG, Sondernutzungsrechte an Garten- und Terrassenflächen
<u>Kurzbeschreibung WE:</u>	gelegen im UG und EG rechts (vom Treppenlauf gesehen), bestehend aus UG: Flur, drei Räume, Bad mit Fenster, Küche innen liegend, nicht mit dem EG verbunden EG: drei Wohnräume, offene Küche, Bad mit Fenster, Gäste-WC, Terrasse SNR Garten und Terrasse
<u>Wohnfläche:</u>	EG: rd. 132 m <sup>2</sup> (mit ½ Fläche Terrasse) UG: rd. 62 m <sup>2</sup>
<u>Hausgeld/Monat:</u>	rd. 646 €, inkl. rd. 171 € Instandhaltungsrücklage + zus. rd. 350 € H+W
<u>SNR:</u>	Garten- und Terrassenfläche SNR 2 (im Lageplan blau gekennzeichnet)
<u>Bauzustand:</u>	Das Gemeinschaftseigentum ist instandgehalten und gepflegt.
<u>Baujahr:</u>	um 2001

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Die Fotodokumentation enthält 13 Fotos.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- Anonymisierte Internetausfertigung -

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

	<p><b>Objekt</b> Kronberger Str. 2, 14193 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der WE und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 und dem SNR an der Garten- und Terrassenfläche SNR 2 <b>205/1.000 Miteigentumsanteil</b> Grundbuch von Grunewald, Blatt 7876 <b>postalische Anschrift</b> Kronberger Str. 2, 14193 Berlin <b>Vertragszustand</b> UG: vermietet, EG: Nutzung durch die Eigentümerin Hausgeld/Monat: rd. 646 € inkl. rd. 171 € Instandhaltungsrücklage + rd. 350 € zus. Heiz- und Wasserkosten <b>Wohnlage:</b> gut gemäß Mietspiegel <b>Wertermittlungstichtag: 03.02.2025</b></p>
<p>Straßenfassade</p>	
	<p><b>Gemeinschaftseigentum</b> <b>Baujahr: um 2001</b> <b>Denkmalschutz:</b> nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet <b>Kurzbeschreibung</b> dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus (zwei Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss, ausgebauter DG), unterkellert, <b>Heizung/WW:</b> zentrale Gasheizung <b>Keller:</b> im UG Kfz-Stellplätze, Mieterkeller, technische Räume, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, <b>Bauzustand</b> Bausubstanz ist instandgehalten, nahezu neuwertig</p>
<p>Umgebungsbebauung</p>	
	<p><b>Sondereigentum WE 2</b> <b>Die Besichtigung erfolgte nur im UG</b> <b>Wohnfläche gemäß TE:</b> UG: rd. 62 m<sup>2</sup>, EG: rd. 132 m<sup>2</sup> <b>Kurzbeschreibung:</b> Die Räume im UG und EG sind nicht miteinander verbunden. Gemäß Teilungserklärung und Grundbuch sollte eine Wohneinheit hergestellt werden. Die Räume im UG sind gem. BauO Berlin nicht zu Wohnzwecken zugelassen. <b>Aufteilung UG:</b> drei Räume, Flur, Duschbad, Küche (innen liegend), Fliesenboden im gesamten Bereich <b>Aufteilung EG: (ohne Besichtigung)</b> drei Wohnräume, Flur, Bad, Gäste-WC, offene Küche, Terrasse, Gartenanteil SNR an der Garten- und Terrassenfläche SNR 2 (im Plan blau angelegt)</p>
<p>Straßenfassade – WE 2</p>	
	
<p>Grundriss WE 2 (EG)</p>	<p>Flurkarte - Ausschnitt –</p>

**Verkehrswert: rd. 756.000,00 €**

## Gliederung des Gutachtens

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben zur Wertermittlung</b>	<b>4</b>
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
<b>2.</b>	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>5</b>
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Baubehördliche Beschränkungen	
<b>2.2</b>	<b>Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts</b>	<b>8</b>
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
<b>2.3</b>	<b>Beschreibung der Baulichen Anlagen</b>	<b>10</b>
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	11
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung	
<b>2.4</b>	<b>Beschreibung des Sondereigentums/Vertragsverhältnis</b>	<b>11</b>
<b>2.5</b>	<b>Instandhaltung / Modernisierung</b>	<b>13</b>
	- etwaige Reparaturen	
	- etwaige Bauauflagen	
	- etwaiger Verdacht auf Hausschwamm	
<b>2.6</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>14</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>14</b>
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	14
3.2	Bodenwert	15
<b>3.3</b>	<b>Ertragswertermittlung</b>	<b>15</b>
3.3.1	Ermittlung der Bewertungsgrundlagen	15
3.3.2	Ertragswertberechnung	17
3.3.3	Abschließendes Ergebnis / Prüfung der Plausibilität	17
<b>3.4</b>	<b>Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung</b>	<b>19</b>
<b>3.5</b>	<b>Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes</b>	<b>22</b>
<b>4.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>21</b>
4.1	<b>Auszug aus der Flurkarte</b>	<b>21</b>
4.2	<b>Grundrisse / Plan SNR</b>	<b>23</b>
4.3	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>26</b>
4.4	<b>Fotodokumentation</b>	<b>27</b>

## **1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung**

Bewertungsobjekt:	205/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Kronberger Straße 2, 14193 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nummer 2 und dem Sondernutzungsrecht (SNR) an der Garten- und Terrassenflächen SNR 2
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	03.02.2025
Ortstermin:	03.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	- Frau XXX (Mieterin) - Frau Ruth Plaul, Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude, innen und außen - Räume Nr. 2 nur Teil im UG - Außenanlagen
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000 - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin online) - Auszug Kaufpreissammlung (GAA Berlin online) - Grundbuchauszug (nicht beigefügt) - Teilungserklärung (nicht beigefügt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online-Auskunft zur Stadtplanung - Wirtschaftsplan 2025 (vom 09.09.2024) - Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 25.10.2024 - Energieausweis vom 19.02.2019

## **Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:**

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

## **Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

## **2. Angaben zum Bewertungsobjekt**

### **2.1 Rechtliche Gegebenheiten**

#### 2.1.1. Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im: Grundbuch von Grunewald  
Amtsgericht: Charlottenburg  
Grundbuch: Blatt 7876

Bestandsverzeichnis:  
Gemarkung: Grunewald-Forst, Flur 9

205/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 86 1.726 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Kronberger Straße 2

verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung und Änderung vom 23.02.2016, 18.07.2016, 23.05.2019 und 15.08.2019 und dem zugehörigen Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.11.2015 und 21.06.2019 mit Nummer 2 bezeichneten Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen.

Mit dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche SNR 2 verbunden.

Abteilung I:  
**Eigentümer:** 3/ XXX

Abteilung II 1/1 Unterwerfung der im Kaufvertrag vom 31.10.1898/5.11.1898 festgelegten Bestimmung gegenüber dem Forstfiskus bezüglich der Art, Beschaffenheit und Stellung der Baulichkeiten sowie Anlegen von Vorgärten und Einrichtung von Vergnügungslokalen vom 4.12.1889.

2/1 Der Eigentümer hat sich den unter Nummer 1 hier zur Mithaft eingetragenen Beschränkungen auch der Landgemeinde Grunewald gegenüber unterworfen, eingetragen am 24.11.1898

3/1 Der Eigentümer ist der Landgemeinde Grunewald gegenüber hinsichtlich der Einfriedung, der Einrichtung gewerblicher Anlagen gem. Kaufvertrag vom 19.08.1898 unterworfen.

5/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 04.09.2024.

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.  
Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung und Änderung vom 23.02.2016, 18.07.2016, 23.05.2019 und 15.08.2019 sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.11.2015 und 21.06.2019 wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

#### **6 Wohneinheiten mit der Bezeichnung:**

**Nr. WE 1 und WE 2** im EG, verbunden mit den Räumen, nicht zu Wohnzwecken im Untergeschoss

**Nr. WE 5 und WE 6** im 1. OG

**Nr. WE 7 und WE 8** im 2. OG, verbunden mit den Räumen, nicht zu Wohnzwecken im DG

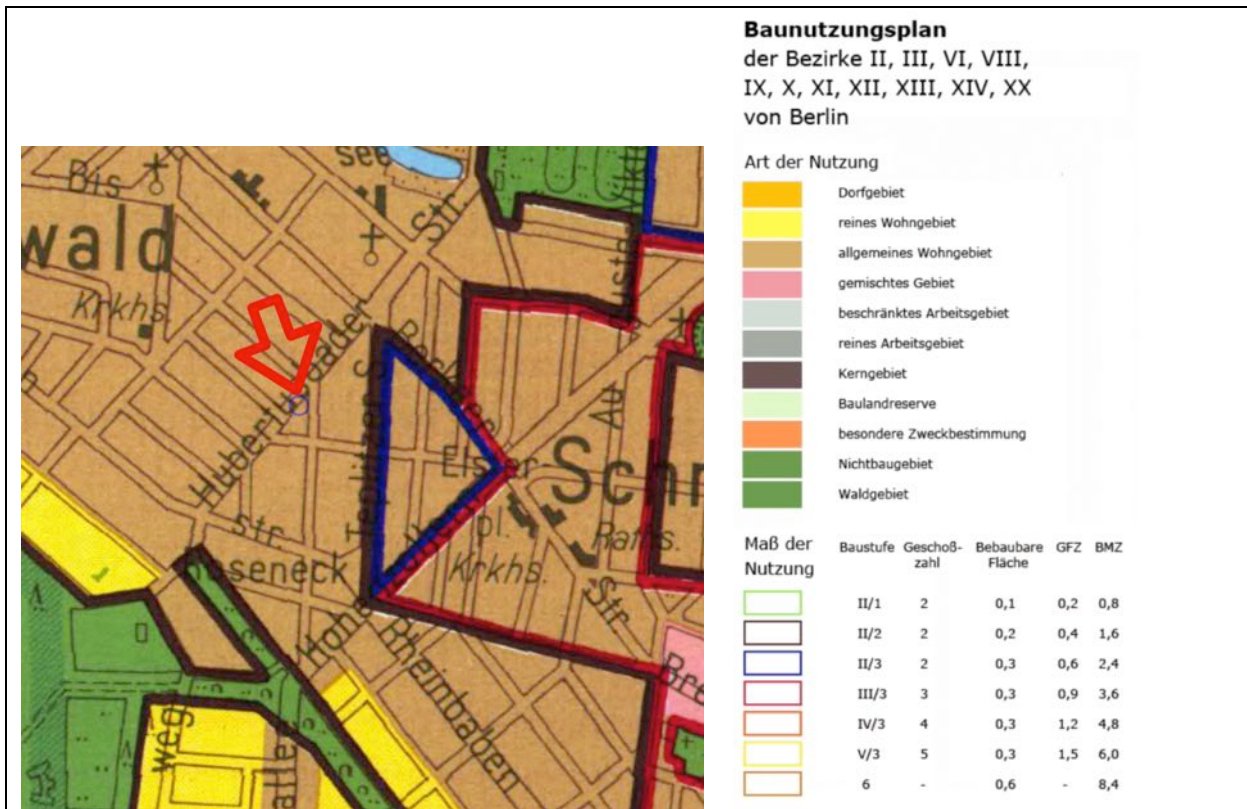
Sondernutzungsrechte: 3 Sondernutzungsrechte an den Garten- und Terrassenflächen SNR 1, SNR 2 und SNR 3 sind bestellt

Im Untergeschoss befinden sich Einheiten im Sondereigentum (SE 1 und SE 2), eine Tiefgarage mit 6 Kfz-Stellplätzen im Sondereigentum, Mieterkeller und sonstige Räume im Gemeinschaftseigentum.

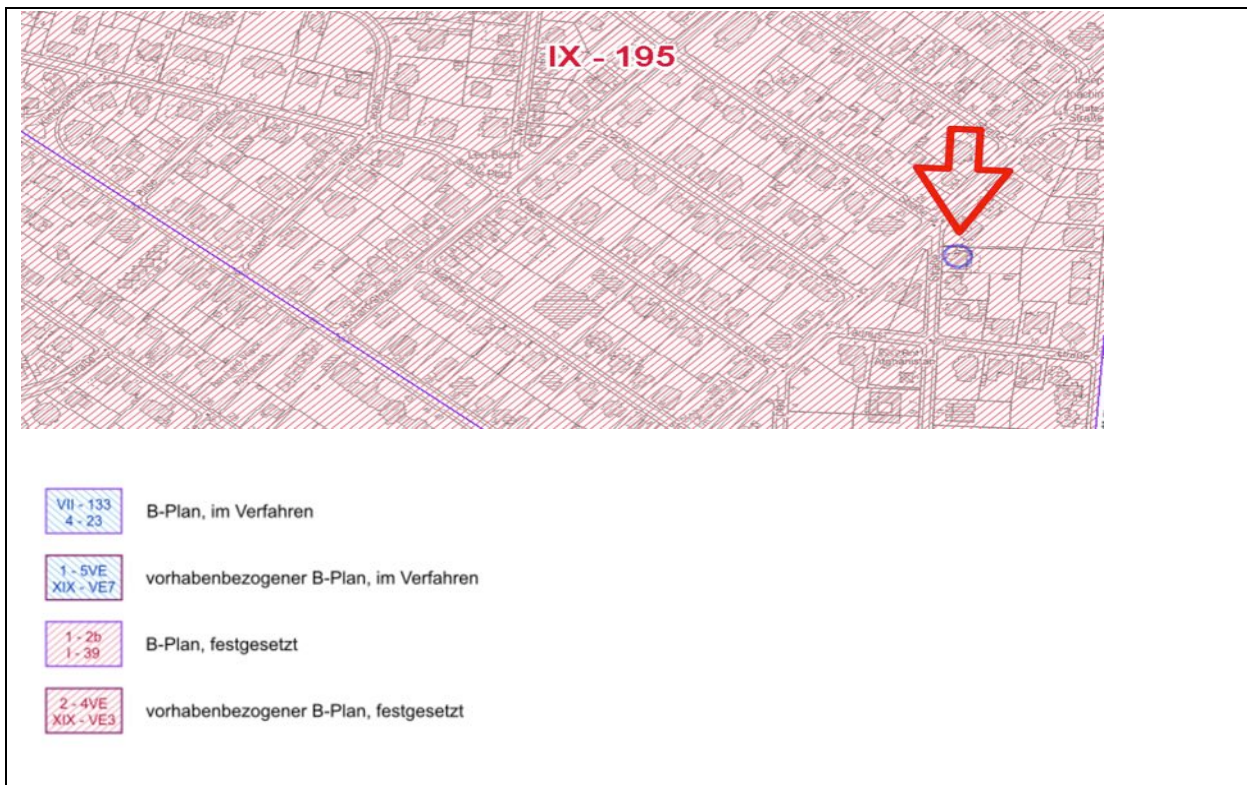
#### 2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten:	Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (Auskunft vom 13.01.2025 in der Akte der SV).
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Anmerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Baubehördliche Beschränkungen:	Baubehördliche Beschränkungen, über die stadtplanerischen Festlegungen hinaus, sind nicht aktenkundig geworden.
Stadtplanerische Festlegungen:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes IX-195 mit den Festsetzungen - allgemeines Wohngebiet (WA) - GRZ 0,2 - GFZ 0,4 - Anzahl der Vollgeschosse III und abweichende Bauweise Es liegt weiterhin nicht im Bereich eines Stadtverordnungs- oder eines Entwicklungs-, Stadtumbau-, Sanierungs-, Flurbereinigungs- und Umlegungsgebietes. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer Umweltzone.

Baunutzungsplan



Bebauungsplan



## 2.2 Verkehrs- und Geschäftslage des Objekts

### Lagebeschreibung

#### Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Berlin, 3.878.100 Einwohner (Stand 31.12. 2023)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km <sup>2</sup>
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf im Ortsteil Grunewald

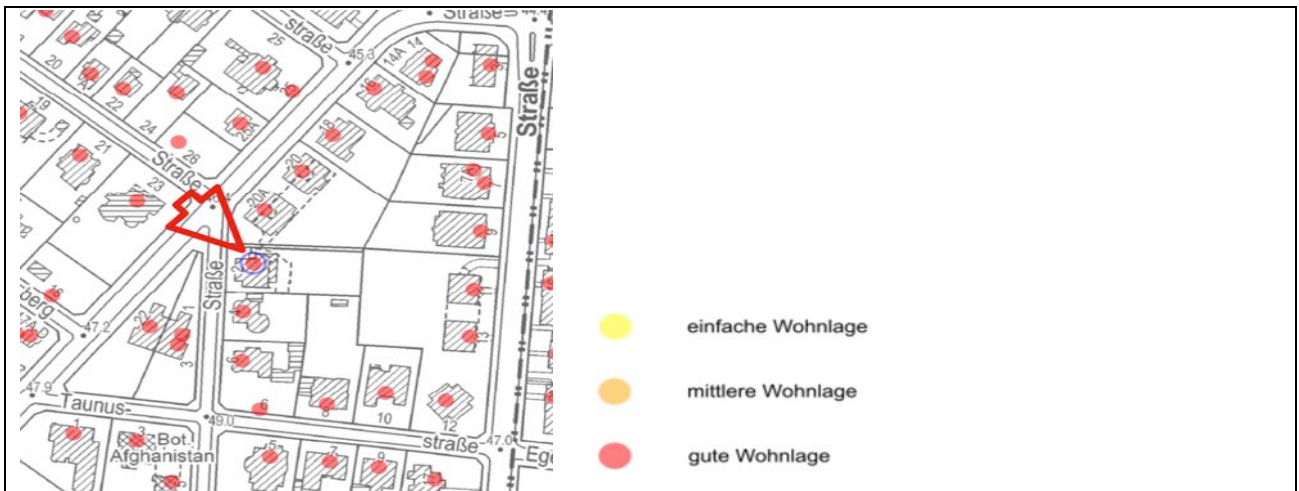
Flughäfen in Berlin BER

#### Bevölkerungsstruktur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

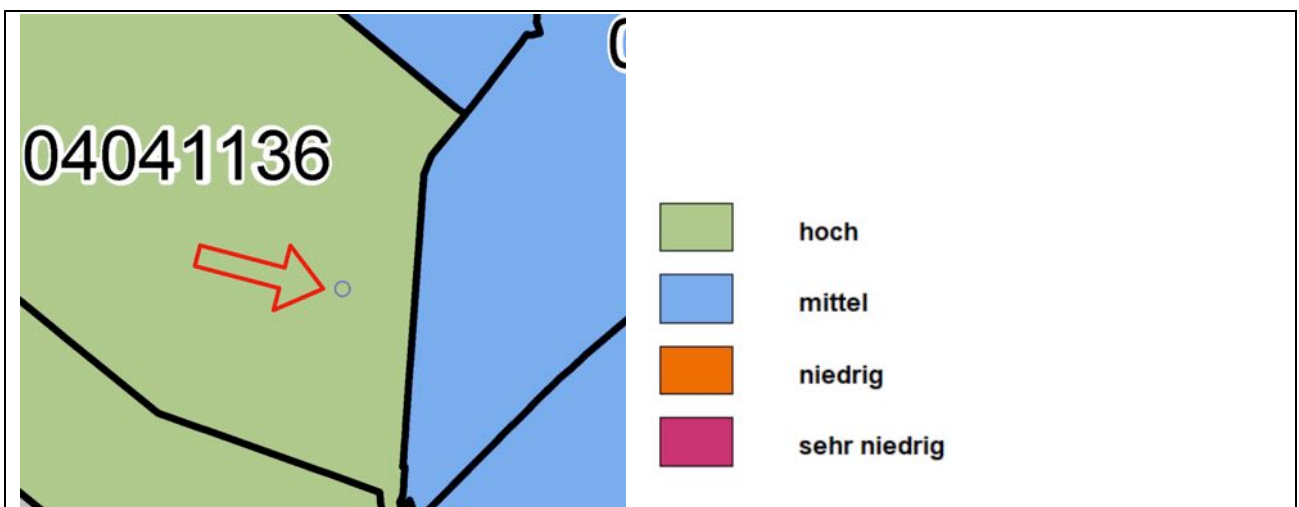
Einwohner	343.081 (Stand 31.12.2023)
davon in Grunewald	11.213 (Stand 31.12.2023)

Der Bezirk ist in 7 Ortsteile aufgeteilt.

Wohnlage lt. Mietspiegel: gut



### Statusindex



### Mikrolage (innerörtliche Lage)

Grunewald grenzt im Norden und Osten an die Ortsteile Westend, Halensee und Schmargendorf, im Süden an den Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Havel bildet die westliche Grenze des Ortsteils Grunewald. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Quartier zwischen Hubertusbader Straße (NW), Hagenstraße (SW), Hohenzollerndamm (SO) und Berkaer Straße (NO). Grunewald liegt im Bereich des Berliner Villenbogens, der sich von Lichterfelde West südwestlich über Dahlem und Grunewald bis nach Westend erstreckt. Der größte Teil des Ortsteils wird vom Grunewalder Forst eingenommen.

### Verkehrsanbindung

Die Kronberger Straße ist eine Anliegerstraße mit Höchstgeschwindigkeit 30 km/h. Das Objekt ist verkehrsgünstig gelegen mit guten Anschlüssen an den ÖPNV. In ca. 1,5 km Entfernung erreicht man den Stadtring A 100 (Auffahrt z. B. Hohenzollerndamm).

City West ca. 20 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

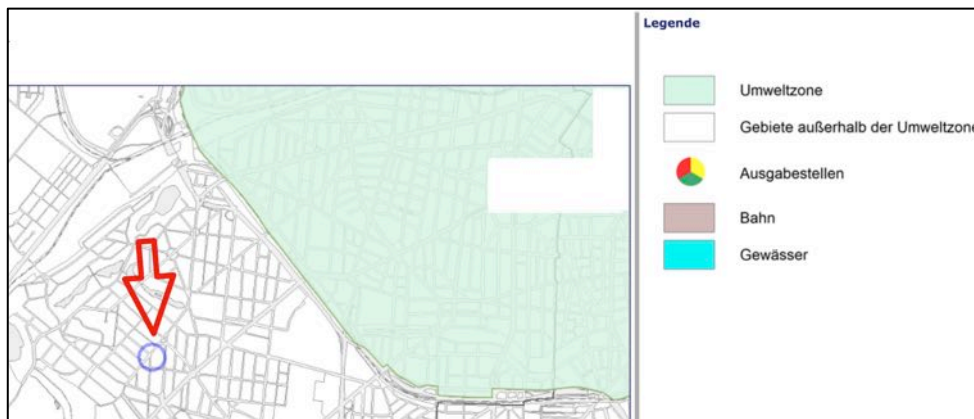
City Ost ca. 35 Minuten mit der BVG (Alex)

U-Bahn ein U-Bahnhof befindet sich nicht in der Nähe

S-Bahn S-Bahnhof Hohenzollerndamm und Grunewald jeweils in ca. 10 Minuten mit der BVG erreichbar (2 km)

Bus in ca. 250 m Entfernung fußläufig zu erreichen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich **nicht** innerhalb einer Umweltzone.

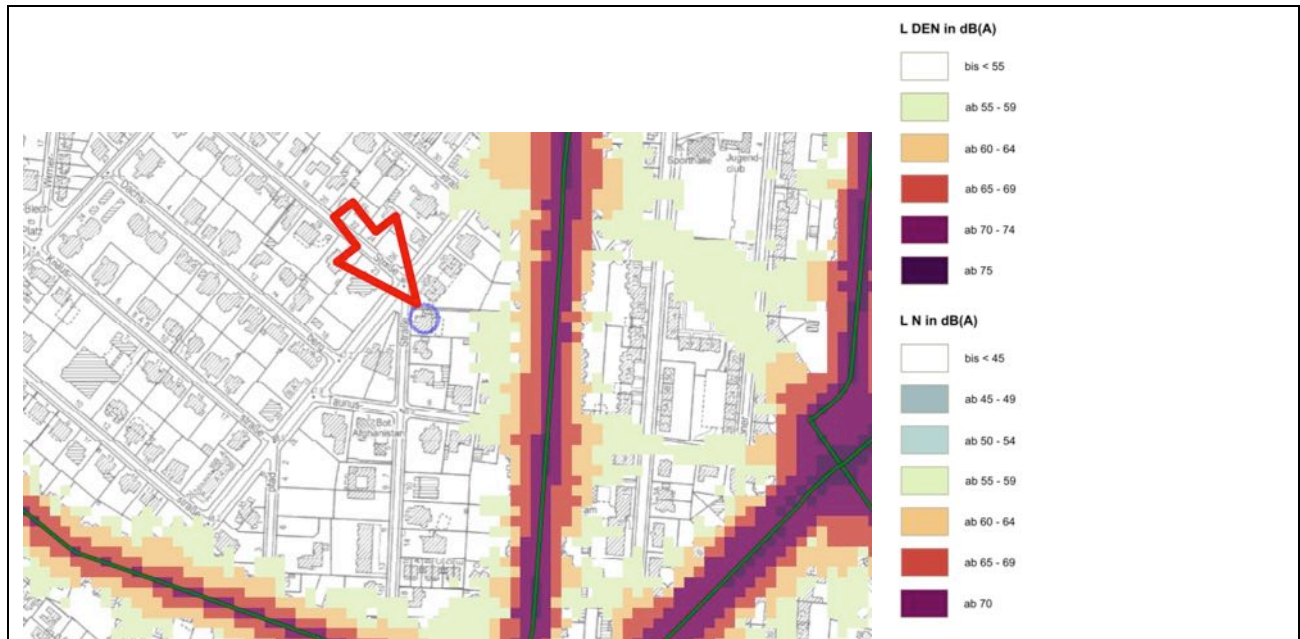


### Infrastruktur

In der Nähe befinden sich einige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gaststätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken und Kindereinrichtungen.

### Immissionen:

Immissionen gem. Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm (Tag, Abend, Nacht) < 55 dB(A). Die Lärmbelastung ist als niedrig einzustufen.



Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### 2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

#### 2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten bebaut. Das Gebäude gliedert sich in zwei Vollgeschosse (EG und 1. OG), ein Staffelgeschoss (2. OG), ausgebautes DG und ein Untergeschoss mit Tiefgarage, Kellern und zu Wohnzwecken ausgebaute Räume (keine Wohnfläche nach BauO Berlin). Für die das Gebäude umgebende Gartenfläche sind Sondernutzungsrechte bestellt.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt zu Wohnzwecken genutzt.

**Baujahr:** um 2001

### 2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

#### Bauzustand:

Das Gebäude ist nahezu neuwertig. Das gesamte Grundstück vermittelt einen gepflegten Eindruck.

#### Energiepass:

Ein Energiepass vom 19.02.2019 wurde vorgelegt.

#### Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Dach:	ausgebautes Dachgeschoss
Fassade:	Glattputz mit Balkonen im 1. Obergeschoss
Treppenhaus:	Massivtreppe und Podeste gefliest, Geländer in Edelstahl mit Glasfeldern, Aufzug, Wechselsprechanlage
Fenster:	Isolierglasfenster
Türen:	glatte Türen aus der Entstehungszeit des Gebäudes
Keller:	Mieterkeller und technische Räume, Kfz-Stellplätze, Sondereigentum (SE 1 und SE 2)

#### Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Heizung: zentrale Gasheizung mit WW-Bereitung

### 2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis:	<b>EG:</b> vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümerin Wohnfläche: ca. 132 m <sup>2</sup> gem. Bestandsplanung
	<b>UG:</b> vermietet, Mietvertrag vom 01.06.2015 Fläche: ca. 62 m <sup>2</sup> gem. Bestandsplanung W-Miete: rd. 470 €, Stand 01.04.2022
Wohngeld:	rd. 646 € inkl. rd. 171 € Instandhaltungsrücklage zzgl. rd. 350 € zusätzliche Heiz- und Wasserkosten
Der Wohnung Nr. 2 steht ein Keller zur Verfügung.	
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.

#### Beschreibung der Wohnung WE 2

Die Wohnung ist im Erdgeschoss und Untergeschoss jeweils rechts (vom Treppenlauf aus gesehen) gelegen. Konzipiert wurde sie im Untergeschoss mit drei Räumen, Küche (innen liegend) und einem Bad mit Fenster. Im Erdgeschoss sind drei Wohnräume, offene Küche, Bad mit Fenster, Gäste-WC, Flur und eine Terrasse mit verbundener Gartenfläche im SNR. Beide Geschosse sind, in Abweichung von der Teilungserklärung, nicht durch eine interne Treppe miteinander verbunden. Es steht ein Keller zur Verfügung (Gemeinschaftseigentum).

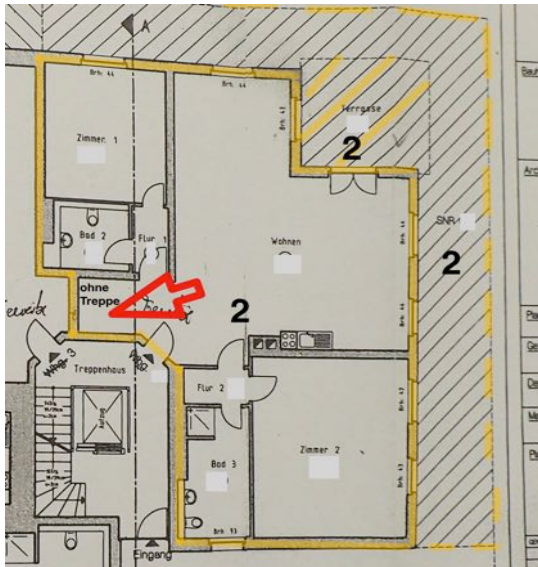
### Beschreibung der Räume im Untergeschoss

Alle Fußböden sind mit Fliesen belegt. Die Küche ist innen liegend ohne Fenster. Der große Raum verfügt über ein Fenster mit abgeböschtem Gelände. Vor allen anderen Fenstern befinden sich Lichtschächte. Das geflieste Bad ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

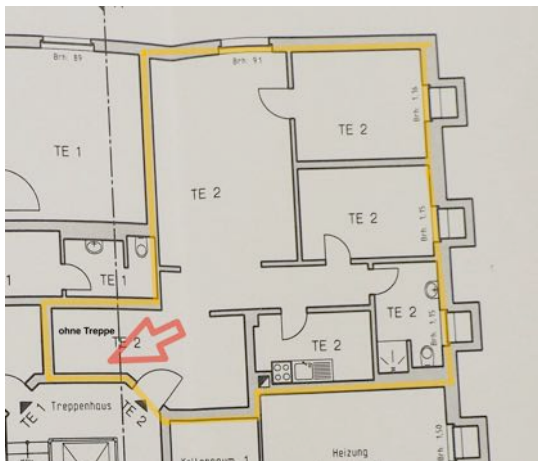
### Wohnräume im Erdgeschoss

**Die Räume konnten nicht besichtigt werden.** Es wird eine mittlere Ausstattung unterstellt. Das Bewertungsrisiko aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung der Räume im EG wird mit einem Abschlag von 3 % bei der Wertermittlung berücksichtigt.

### Grundriss Wohnung 2 -Erdgeschoss- gemäß Bestandszeichnung



### Grundriss Räume 2 -Untergeschoss- gemäß Bestandszeichnung und Gegebenheit zum Ortstermin

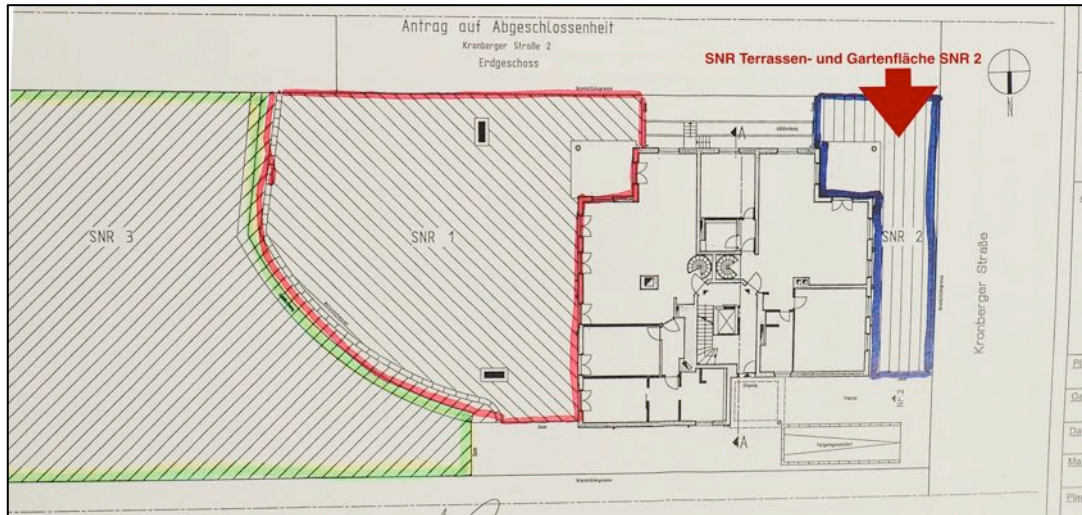


Im Aufteilungsplan zur Teilungserklärung (in der Anlage 2) sind die Räume beider Geschosse miteinander durch eine Wendeltreppe (roter Pfeil) verbunden. Gemäß Grundbuch sind die Räume ebenfalls zu einer Einheit verbunden und werden in **einem** Grundbuch geführt. Die Abrechnung (Wohngeld etc.) erfolgt ebenfalls für die Räume beider Geschosse gemeinsam. Die Räume im Untergeschoss (TE 2) sind nicht als Wohnfläche gemäß BauO Berlin ausgewiesen. Raumhöhe und Belichtung entsprechen nicht der Bauordnung und können als zugeordnete Räume zum Erdgeschoss genutzt werden. Im Gutachten werden die Räume beider Geschosse als **eine** Einheit gemäß Grundbuch betrachtet und der Verkehrswert für die gesamte Einheit Nr. 2 ermittelt.

## Sondernutzungsrecht

Der Wohnung Nr. 2 ist die Terrasse und die Gartenfläche (SNR 2) im Sondernutzungsrecht zugeordnet.

### Plan Sondernutzungsrechte



## **2.5 Instandhaltung / Modernisierung**

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist am Gemeinschaftseigentum zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Das Gebäude ist in einem nahezu neuwertigen Zustand. Reparaturen werden ausgeführt.

### Bauauflagen

Etwaige Bauauflagen sind nicht aktenkundig.

### Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde zum Ortstermin nicht festgestellt und ist auch nicht aktenkundig.

## **2.6 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Die Außenanlagen sind begrünt (Gartenflächen im SNR), Wege sind befestigt.

## **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 205/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Kronberger Straße 2, 14193 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume Nr. 2 und dem SNR an der Terrassen- und Gartenfläche SNR 2 ermittelt.

### 3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,  
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,  
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, EWW mit periodisch unterschiedlichen Erträgen),  
das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

#### 3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

##### Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor.

##### Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

##### Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

**Das Ertragswertverfahren wird im Gutachten angewendet.** Es wird eine marktübliche Vergleichsmiete als Basis für die Ertragswertberechnung ermittelt.

Grundlage der Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ist das Berechnungsschema des Gutachterausschusses Berlin mit Stand vom 31.12.2023, dem hier gefolgt wird.

Die vom Gutachterausschuss gemachten Vorgaben, insbesondere bezüglich der Bodenwerte und Bewirtschaftungskosten, sind hierbei zur Wahrung der Modellkonformität einzuhalten. Die Entwicklung des Immobilienmarktes und etwaige objektspezifische Grundstücksmerkmale werden mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

##### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so ist das Ertragswertverfahren ein mögliches Verfahren. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung der ermittelten marktüblichen Vergleichsmiete auf der Grundlage des Mietspiegels Berlin ein Preisvergleich, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Erträge (Mieten) dargestellt wird. Er bildet damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes.

**Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertes gebildet.**

### 3.2 Bodenwert

Nachrichtliche Mitteilung des Bodenrichtwertes für das Jahr 2025 für das Bewertungsgrundstück:

<b>- Bodenrichtwert</b>	<b>2.800 €/m<sup>2</sup></b>
- Bodenrichtwert-Nummer	2072
- Stichtag	01.01.2025
- gebietstypische Nutzungsart	W-Wohngebiet
- gebietstypische GFZ	0,4

**Bodenwert für 2023 für die Ertragswertermittlung: 3.000 €/m<sup>2</sup>**

Bodenwertermittlung:

Grundstücksfläche: 1.726 m<sup>2</sup>

GRZ 0,2 = 20 % von 1.726 m<sup>2</sup> = rd. 345 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche zu 3.000 €/m<sup>2</sup> = 1.035.000 €

1.381 m<sup>2</sup> zu 50 % des BRW = 1.381 m<sup>2</sup> x 1.500 €/m<sup>2</sup> = 2.071.500 €

Gesamt: 3.106.500 €

**Anteiliger Bodenwert: 3.106.500€ / 1.000 ME x 205 ME = rd. 636.833 €**

### 3.3 Ertragswertermittlung / Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität

#### 3.3.1 Ermittlung der Bewertungsgrundlagen

Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel 2024 - abgefragte Daten

Adressdaten:	Kronberger Straße 2 Wohnfläche ab 120 m <sup>2</sup> Gebäudealter 2001 – 2009 Gebäudeart Neubau Wohnlage gut mit Sammelheizung, Bad, WC
gewählte Merkmale Wohnung:	zweites WC in der Wohnung modernes Bad + 3 / + 20 % Terrasse ein Wohnraum größer als 40 m <sup>2</sup> +2 / + 20 %
Gebäude:	repräsentativer Eingang / Treppenhaus Aufzug bei weniger als 5 Geschossen Energiekennwert kleiner als 100 kWh/(m <sup>2</sup> a) +4 / + 20 %

Wohnumfeld: besonders ruhige Lage  
zur Wohnung gehörender Garten  
+ 2 / + 20 %

**Summe: + 80 %**

Ergebnis

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

**Mittelwert: 12,12 €/m<sup>2</sup>**

**Berücksichtigung der Merkmale der Orientierungshilfe:**

zuzüglich 80 % von 3,22 €/m<sup>2</sup> monatlich (80 % von der Differenz Mittel-/Oberwert)  
(Mittelwert; 12,12 / Oberwert 15,34)

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mittelwert		12,12 €/m <sup>2</sup>
zzgl. 80 % von 3,22 €/m <sup>2</sup>	+	2,58 €/m <sup>2</sup>
Ergebnis		14,70 €/m <sup>2</sup>

Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt eine ortsübliche Vergleichsmiete von 14,70 €/m<sup>2</sup> / Monat.

**Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel: 14,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Die empfohlene Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel 2024 bildet die Grundlage für die Ertragswertermittlung und beträgt rd. 14,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

**Die zugeordneten Nutzflächen im UG werden mit einer reduzierten Miete berechnet: 8,00 €/m<sup>2</sup> (schlechte Belichtung, Raumhöhe, eine Wohnfläche nach BauO Berlin)**

Liegenschaftszins

(Veröffentlichung des GAA Berlin Stand 31.12.2023)

Tabelle ( gute WL): bei Kaltmiete von rd. 14,00 €/m<sup>2</sup>:

**LGZ 3,4**

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten/je WE: 339,00 €/Jahr

Instandhaltung:

Wohnen 13,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Mietausfallwagnis 2 % der jährlichen Kaltmiete für Wohnen

Restnutzungsdauer: Jahre

(Tabelle 4 GAA: 55 Jahre)

Vervielfältiger 25,4

bei einem LGZ von 3,4 und 55 Jahren RND)

### 3.3.2 Ertragswertberechnung

Bezeichnung	m <sup>2</sup> Mietfläche	Miete/m <sup>2</sup>	Miete/Monat	Monate	Jahresmiete
Räume im EG	132	14,70 €	1.940,40 €	12	23.284,80 €
zugeordn. Räume im UG	62	8,00 €	496,00 €	12	<u>5.952,00 €</u>
Gesamt	192				
Jahresrohertrag					29.236,80 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten					
gem. GAA Berlin St. 31.12.23	Verwaltungskosten/WE/Jahr		339,00 €	339,00 €	
	Instandhaltung		192 m <sup>2</sup> x 13,30 €	2.553,60 €	
	Mietausfallwagnis (Wohnen) 2 % von 29.236,80 €			<u>584,74 €</u>	
				3.477,34 €	<u>3.477,34 €</u>
Reinertrag					25.759,46 €
abzgl. Bodenwertverzinsung	3,4 %	Bezugsbasis 636.833 €			<u>21.652,33 €</u>
Zwischensumme					4.107,13 €
Vervielfältiger	bei 3,4 % Liegenschaftszins und 55 J. RND			25,4	104.321,10 €
zzgl. Bodenwertanteil					<u>636.833,00 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>					<b>741.154,10 €</b>

**Der vorläufige Ertragswert beträgt: 741.154,10€**

### 3.3.3 Auswertung der Ergebnisse / Prüfung der Plausibilität

#### Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der vorhandenen Datenlage wurde ein vorläufiger Ertragswert von 741.154,10 € ermittelt. Zu berücksichtigen sind etwaige objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Beim Bewertungsgrundstück zu berücksichtigen sind:

1/ Sondernutzungsrecht Terrasse und Garten 5 % des vorl. Ertragswertes  
Zuschlag: 37.057,71 €

2/ das Bewertungsrisiko von 3 % auf Grund fehlender Innenbesichtigung des Erdgeschosses  
Abschlag: 22.234,62 €

Vorläufiger Ertragswert		741.154,10 €
1/ Zuschlag SNR	+	37.057,71 €
<u>2/ Risikoabschlag 3%</u>	-	<u>22.234,62 €</u>
angepasster Ertragswert		755.977,19 €

**Ertragswert gerundet 756.000,00 €**

**Der Ertragswert für die Wohnung 2 inkl. SNR 2 an der Terrassen- und Gartenfläche beträgt gerundet 756.000,00 € / 5.727,27 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (132 m<sup>2</sup>).**

**Der Verkehrswert wird auf der Basis der Ertragswertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 756.000,00 €.**

Prüfung der Plausibilität

Immobilienmarktbericht 2023/2024

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden					
Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
		Mittelwert			
		2022		2023	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		217	186	185	151
		4.900 bis 9.752	5.215 bis 10.729	4.614 bis 9.963	5.143 bis 10.000
		7.208	8.023	7.080	7.685
Nord		122	25	124	27
		3.192 bis 6.058	3.827 bis 6.818	2.613 bis 6.416	3.619 bis 6.667
		4.435	5.246	4.362	5.048
Ost		79	2	87	1
		2.999 bis 6.384	--- <sup>1)</sup>	2.533 bis 5.805	---
		4.590		4.065	
Südost		117	16	141	16
		3.102 bis 5.691	1.048 bis 5.660	2.452 bis 6.332	2.774 bis 6.411
		4.320	3.619	4.196	4.220
Südwest		22	67	21	53
		4.179 bis 7.408	4.345 bis 9.019	4.169 bis 5.810	4.816 bis 8.760
		5.588	6.631	5.009	6.856
West		23	0	20	0
		2.667 bis 6.123	---	2.479 bis 4.863	---
		4.370		3.738	
Gesamt:	Anzahl	580	296	578	248
	Mittelwert <sup>2)</sup>	5.511	7.218	5.149	6.981

Der ermittelte Verkehrswert / m<sup>2</sup> Wohnfläche von 5.727,27 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Bereich der erzielten Verkäufe für gute und sehr gute Wohnlagen im Citybereich im Jahr 2023. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die erzielten Verkaufserträge stagnieren oder sich rückläufig entwickeln. Das Bewertungsobjekt befindet sich in guter Wohnlage. Dargestellt sind hier die Verkäufe in guter und sehr guter Wohnlage.

### **3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis**

Der Ertragswert für das Bewertungsobjekt wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **756.000,00 €** ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

### **Verkehrswert**

**für den Miteigentumsanteil von 205/1.000 am Grundstück**

**Kronberger Straße 2 in 14193 Berlin (Grunewald)**

**und dem Sondereigentum an der Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche SNR 2**

**auf der Basis der Ertragswertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 mit**

**rd. 756.000,00 €**

**in Worten: Siebenhundertsechsfünzigtausend Euro**

ermittelt.

### **Schlusserklärung:**

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 27.03.2025

Unterschrift

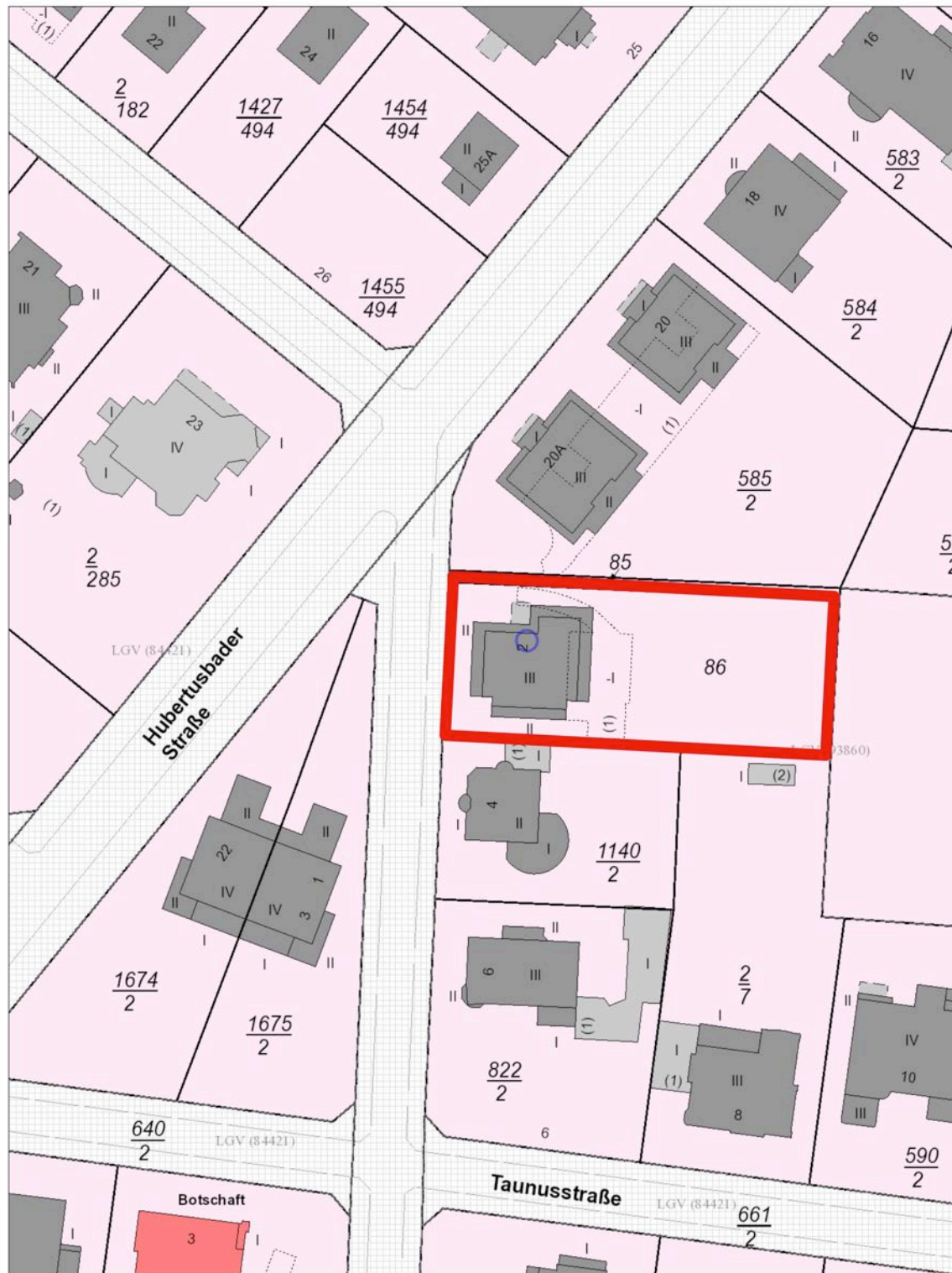
### 3.5 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichtes

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (Auskunft vom 13.01.2025 in der Akte der SV).
- b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.  
Wohngeld: rd. 646 € inkl. rd. 171 € Instandhaltungsrücklage  
zzgl. rd. 350 € zusätzliche Heiz- und Wasserkosten
- c. Mieter: **EG:** vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümerin  
Wohnfläche: ca. 132 m<sup>2</sup> gem. Bestandsplanung  
**UG:** vermietet, Mietvertrag vom 01.06.2015  
Name der Mieterin: XXX  
Fläche: ca. 62 m<sup>2</sup> gem. Bestandsplanung  
W-Miete: rd. 470 €, Stand 01.04.2022
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energieausweis vom 19.02.2019 wurde vorgelegt.

#### 4. Anlagen

##### 4.1 Auszug aus der Flurkarte

ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



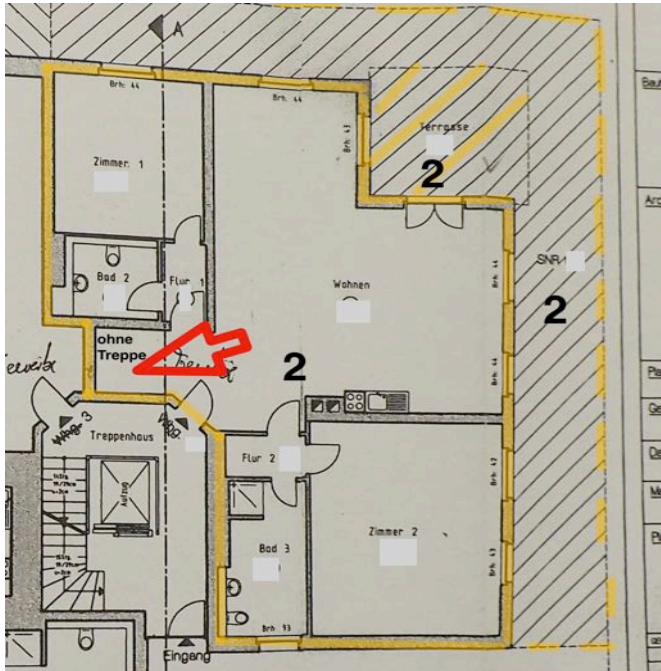
## **Luftbilder**

**Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.**

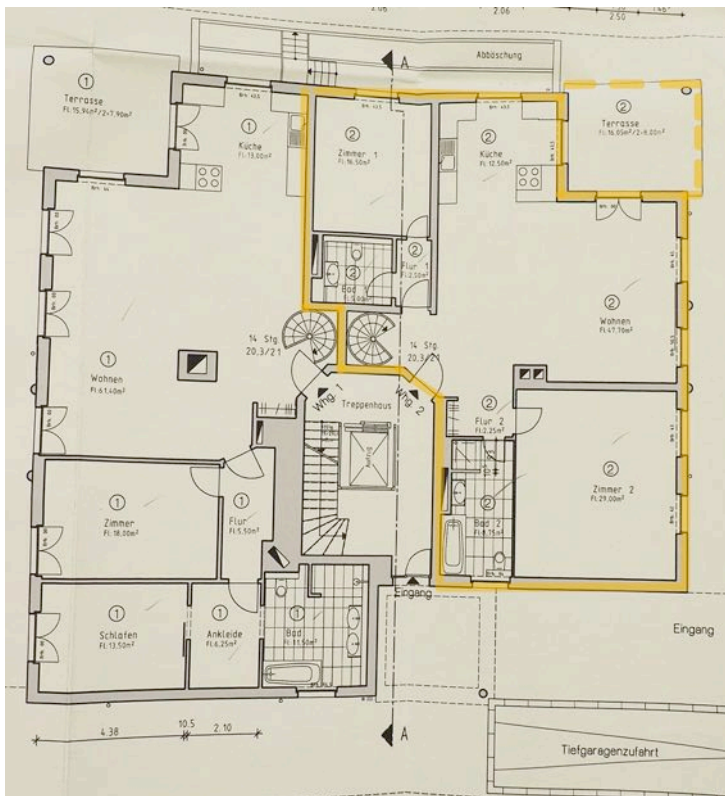
## 4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

### Grundrisse Wohnung 2

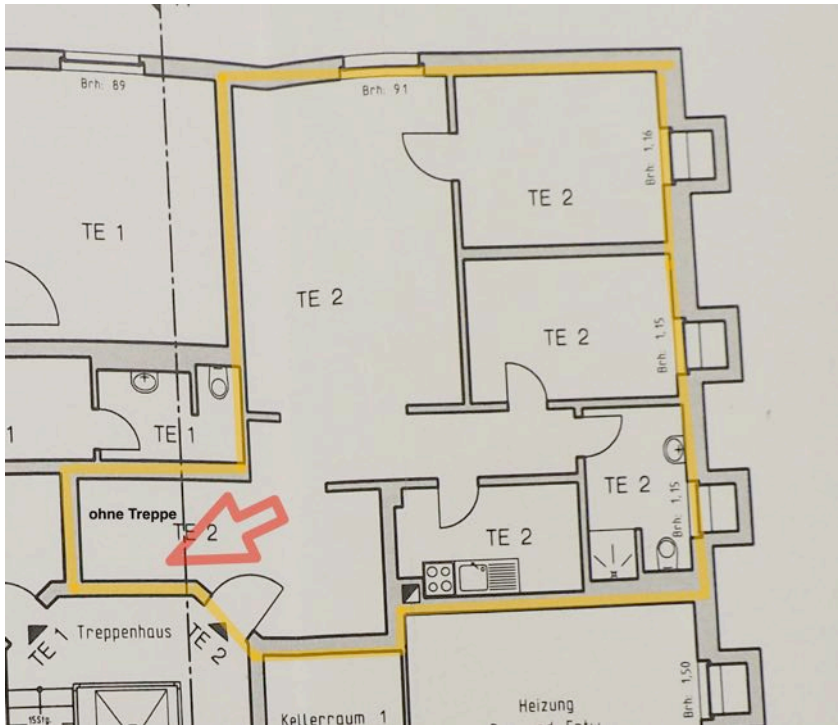
#### Bestand Erdgeschoss



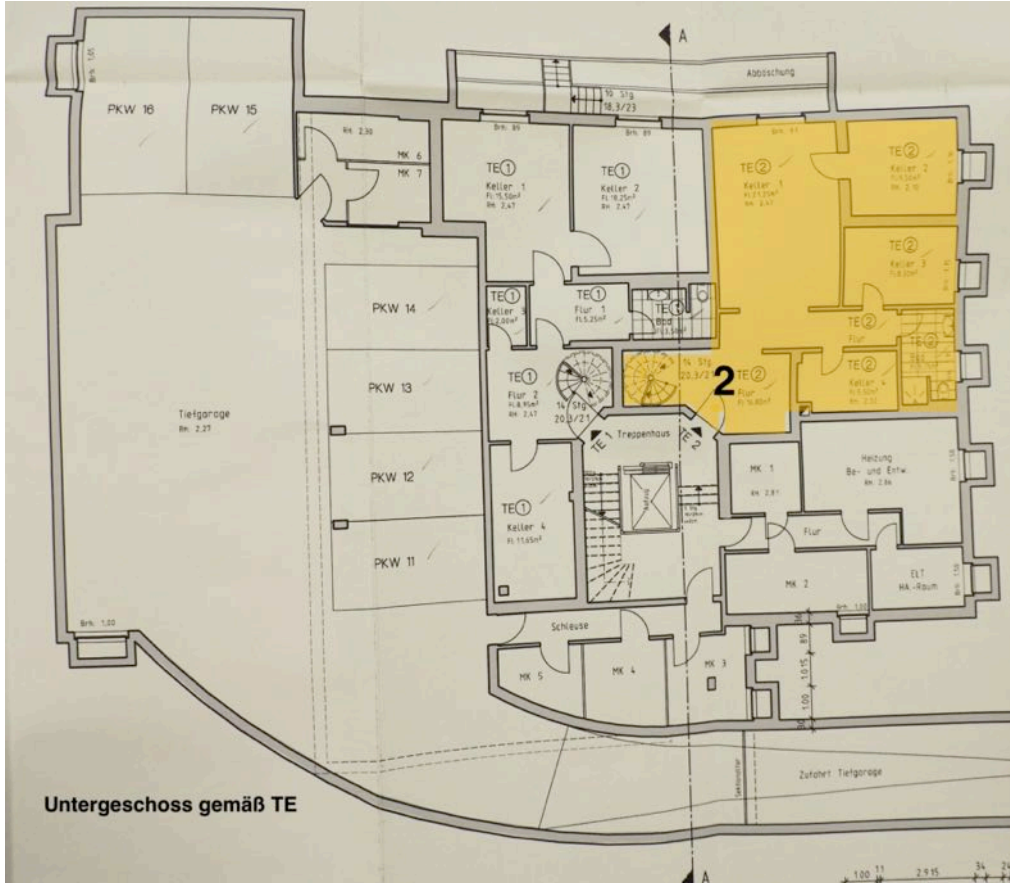
#### Aufteilungsplan zur Teilungserklärung (Grundbuch)



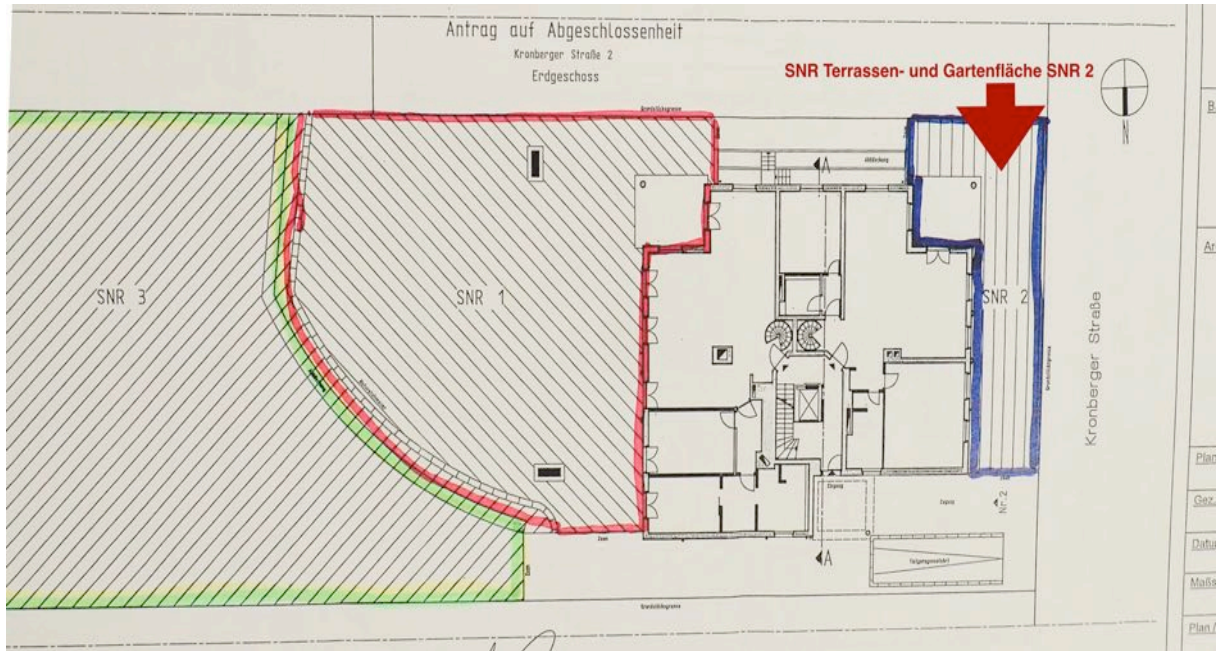
Bestand Untergeschoss



Aufteilungsplan zur Teilungserklärung (Grundbuch)



### Lageplan Sondernutzungsrechte



### 4.3 Literaturverzeichnis

#### Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) (ImmoWertV) 2022 vom 14.07.2021 in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Wohnflächenverordnung 1.1.2004 WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der zuletzt geänderten Fassung
- Modell zur Ableitung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer Anlage 4, veröffentlicht im Amtsblatt 22 vom 19.05.2023, GAA Berlin
- Auszug aus der Kaufpreissammlung vom GAA veröffentlicht, basierend auf der aktuell verfügbaren Kaufpreissammlung

#### Wesentliche Literatur:

- Sommer/Piebler Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis mit ständiger Aktualisierung  
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg  
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung

#### **4.4 Fotodokumentation**

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.