

Sachverständige für Immobilienbewertung  
**Dr. Gleser & Dalhoefer Partnerschaftsgesellschaft**  
AG Charlottenburg PR 284 B

Kurfürstendamm 49  
10707 Berlin

Fon: +49 (0) 30 - 881 89 08  
Fax: +49 (0) 30 - 88 70 16 09

info@gleser-dalhoefer.de  
www.gleser-dalhoefer.de

# GUTACHTEN

**Nr. 7854-25 vom 16.07.2025**

Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwertes)**  
i. S. d. § 194 BauGB für den 88/10.000 Mitei-  
gentumsanteil an dem Grundstück



Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellte und vereidigte Sach-  
verständige für die Bewertung von be-  
bauten und unbebauten Grundstücken



**Ort**

**14059 Berlin-Westend**

**Straße**

**Stülpnagelstraße 8, Fredericiastraße 2, 3**

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 22 be-  
findet sich im Mehrfamilienhaus in der **Fredericia-  
straße 2**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung

**Bebauung/Nutzung**

**Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus  
zzgl. Gewerbegebäuden**

**Wertermittlungsstichtag**

**04.06.2025**

**Qualitätsstichtag**

**04.06.2025**

**Aktenzeichen**

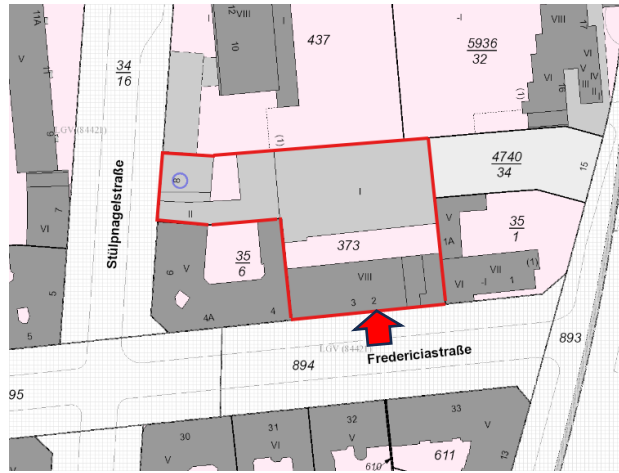
**70 K 90/23**

**Verkehrswert:**

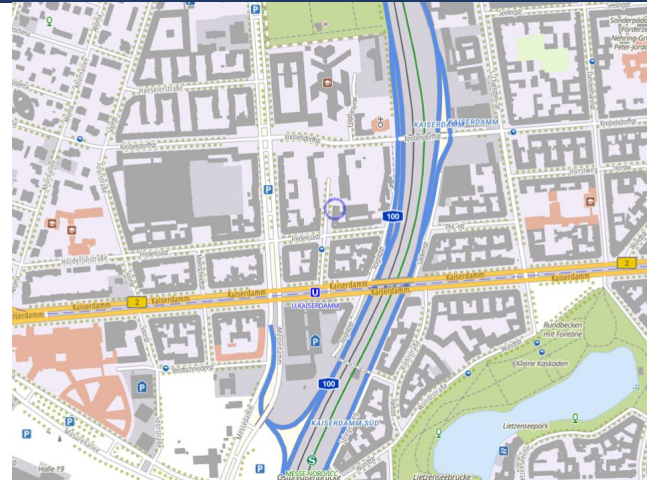
**144.000,00 €**

# 1 Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen
<b>Miteigentumsanteil</b>	88/10.000
<b>Aktenzeichen</b>	70 K 90/23
<b>Objektadresse</b>	Stülpnagelstraße 8, Fredericiastraße 2, 3, 14059 Berlin Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 22 befindet sich in der Fredericiastraße 2



Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

## Lageplan



straßenseitige Objektansicht

## Stadtplan



Ansicht Wohnung

Wohnungsgrundbuch		Amtsgericht Charlottenburg		Grundbuch von Stadt Charlottenburg	
Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Charlottenburg	14324	1	4	373	2.296 m <sup>2</sup>
<b>Gebäude</b>	Mehrfamilienhaus zzgl. Gewerbegebäuden, Baujahr Mehrfamilienhaus ca. 1931 1- bis 8-geschossig (inkl. Souterrain und Dachgeschoss) Anzahl der Wohneinheiten: 75 Anzahl der Gewerbeeinheiten: 5				
<b>Wohnungseigentum</b>	Zimmer, Küche, Bad, Diele, Wintergarten Wohnfläche: 33,60 m <sup>2</sup>				
<b>Lage im Gebäude</b>	4. Obergeschoss (hofseitig)				
<b>Vermietungszustand</b>	bezugsfrei				
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	04.06.2025				
<b>Qualitätsstichtag</b>	04.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)				
<b>Verkehrswert</b>	<b>144.000,00 €</b>				

Das entspricht einem Preis von rd. 4.286 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben zum Auftrag</b>	<b>5</b>
2.1	Auftrag und Auftragsabwicklung	5
<b>3</b>	<b>Allgemeine Angaben zum Grundstück</b>	<b>8</b>
3.1	Wertermittlungsobjekt	8
3.2	Lage	9
3.3	Rahmendaten	12
3.4	Gestalt und Form	13
3.5	Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc.	13
3.6	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	15
3.7	Planungsrecht	17
3.8	Entwicklungszustand	18
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>19</b>
4.1	Mehrfamilienhaus zzgl. Gewerbegebäude	19
4.2	Rohbau	19
4.3	Technischer Ausbau	20
4.4	Innenausbau Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus etc.)	20
4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.6	Energieausweis	21
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	21
4.8	Garagen und Stellplätze	21
4.9	Außenanlagen	21
4.10	Basisdaten zu Gebäude und Grundstück	21
<b>5</b>	<b>Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22</b>	<b>22</b>
5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22
5.2	Grundriss Wohnung Nr. 22 (vgl. Anlage 3)	22
5.3	Innenausbau	22
5.4	Wohngeld und Miete	23
5.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	23



<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>6</b>	<b>Verfahrenswahl und Modellkonformität</b>	<b>24</b>
6.1	Verfahrenswahl	24
6.2	Modellkonformität	24
6.3	Eignung und Anpassung der Daten; Herkunft der Daten	25
<b>7</b>	<b>Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 22</b>	<b>26</b>
7.1	Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichswertverfahren - Vorberechnungen	26
7.2	Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichswertverfahren – Finale Berechnung	33
<b>8</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>35</b>

## 2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

### 2.1 Auftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber	<p>Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen</p> <p>Aktenzeichen 70 K 90/23</p> <p>Amtsgerichtplatz 1</p> <p>14057 Berlin</p> <p>Beschluss vom 25.03.2025</p>
Grund der Gutachtenerstellung	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Gutachtenverfasser	<p>Dr. Philip Gleser</p> <p>von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (AI); Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), REV-Recognised European Valuer</p>
Wertermittlungsstichtag	<p>04.06.2025 (Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse / Tag der Ortsbesichtigung)</p> <p><i>Hinweis:</i> Gemäß Nummer 2.(4) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) kann der Wertermittlungsstichtag ein gegenwärtiger oder ein vergangener sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. dazu auch Nummer 9.(1).3) maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben bzw. bekannt waren. Weiterhin sind gemäß Nummer 9.(1).3 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) der Wertermittlung die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen (vgl. Nummer 2.(4)). In der Regel erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; eine mögliche Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag ist bei der Wertermittlung erforderlichenfalls durch eine angemessene Anpassung der Daten zu berücksichtigen.</p>
Qualitätsstichtag	<p>04.06.2025 (Stichtag für den Grundstückszustand / entspricht dem Wertermittlungsstichtag)</p> <p><i>Hinweis:</i> Gemäß Nummer 2.(5).1 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) ist bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.</p>
Tag der Ortsbesichtigung	15.05.2025 und 04.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentümer (04.06.2025)</li> <li>• Dr. Philip Gleser, Sachverständiger Dr. Gleser &amp; Dalhoefer (15.05.2025 und 04.06.2025)</li> </ul>

---

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2024</li><li>• Beschluss vom 25.03.2025</li></ul> <p>Von den Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem ALKIS</li><li>• Teilungserklärung und Grundriss</li><li>• Erschließungsbeitragsauskunft vom 11.04.2025</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.03.2025</li><li>• Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis) vom 09.04.2025</li><li>• Denkmalauskunft vom 28.03.2025</li></ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	<p>Der Sachverständige Till Hoffmann hat folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen</li><li>• Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Geschossfläche und der Wohnfläche</li><li>• Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung</li></ul> <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Unterzeichneten auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.</p>
Besichtigung	<p>Das Objekt wurde stichprobenartig von innen und außen besichtigt. Es konnte Zugang zu dem Treppenhaus der Eigentumswohnung (15.05.2025 und 04.06.2025), der zu bewertenden Eigentumswohnung (04.06.2025) und den Außenanlagen (15.05.2025 und 04.06.2025), ermöglicht werden.</p> <p>Dieses Gutachten kann nicht Ersatz sein für Architektenleistung, Angebots-einholung o. ä.</p> <p>Alle ausgewiesenen Kosten bezüglich eventueller Instandsetzungen, Umnutzungen und Modernisierungen, die als wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt werden, sind als überschlägige Schätzwerte zu betrachten.</p> <p>Baumängel und Bauschäden wurden erfasst, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Besondere Untersuchungen in Bezug auf versteckte Mängel sowie in Bezug auf nicht oder nur schwer zugängliche Bauteile wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) und Altlasten i. S. BBodSchG wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Untersuchungen auf Kampfmittel wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Schwamm- und Schädlingsbefall ist auf Grund des Alters der Bebauungen nicht auszuschließen.</p> <p>Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt den Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt.</p> <p>Abgebildete Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.</p>

---

---

**Urheberschutz**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Stadtplan, Übersichtsplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und Lizenzgebühren, die durch eine Veröffentlichung entstehen, von demjenigen getragen werden müssen, der das Gutachten veröffentlicht hat. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

### 3 Allgemeine Angaben zum Grundstück

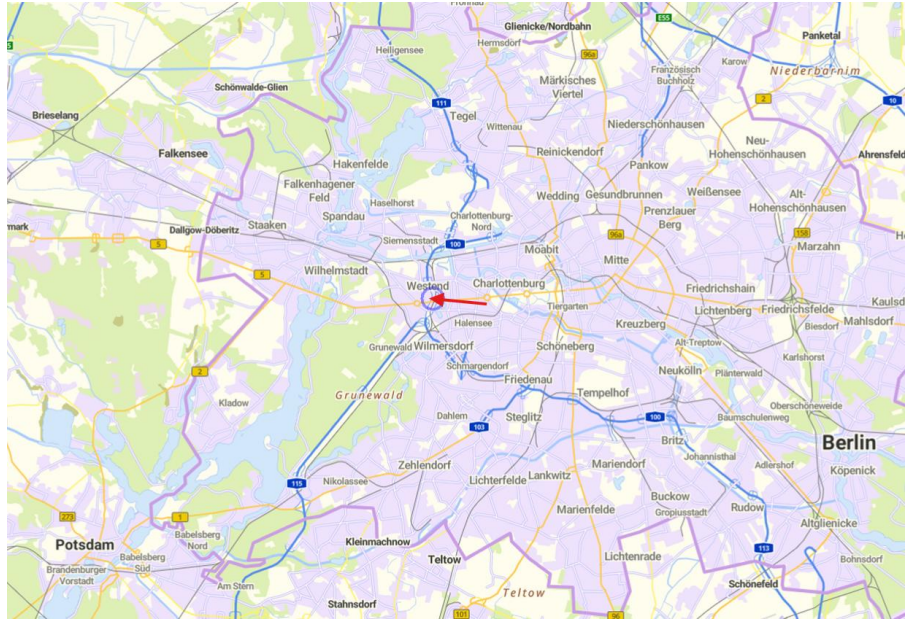
#### 3.1 Wertermittlungsobjekt

Art der Nutzung	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus zzgl. Gewerbegebäuden
Miteigentumsanteil (MEA)	88/10.000
Objektadresse	Stülpnagelstraße 8, Fredericiastraße 2, 3, 14059 Berlin Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 22 befindet sich in der Fredericiastraße 2
Wohnungsgrundbuchangaben	Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 14324

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke			Größe m <sup>2</sup>
		Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	-	4	373	Gebäude und Freifläche Stülpnagelstraße 8 Fredericiastraße 2, 3	2.296
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22 laut Aufteilungsplan.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 14.303 bis 14.382). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei einer Veräußerung an Ehegatten, Eltern, Abkömmlinge aller Grade und an Geschwister sowie im Falle der Zwangsversteigerung nach § 19 WEG oder bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 28.03., 30.10.1974 und 07.01.1975. Unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Stadt Charlottenburg Blatt 7.266 eingetragen am 12.08.1975.</p>					

### 3.2 Lage

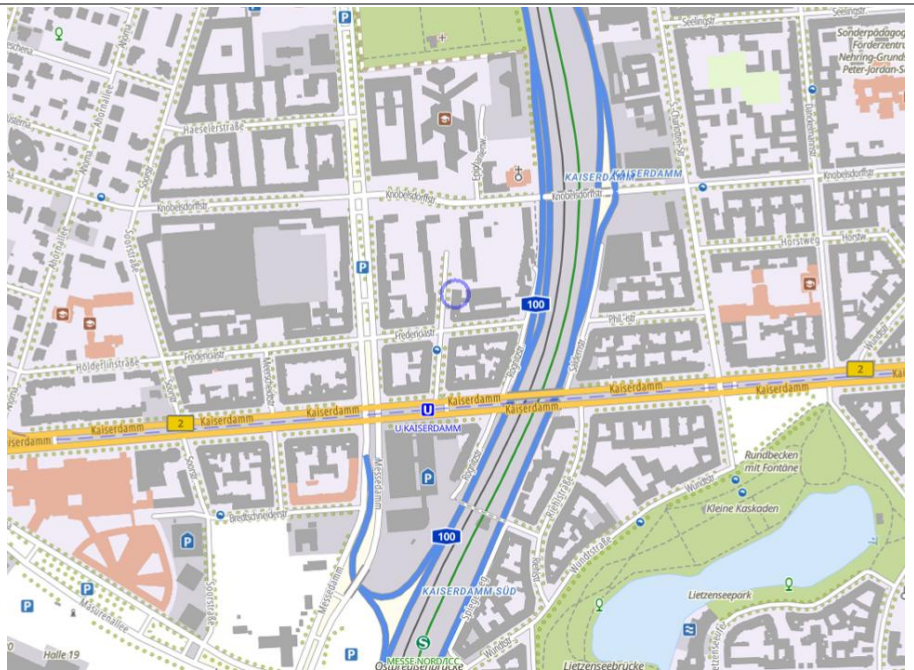
Bundesland



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

Berlin

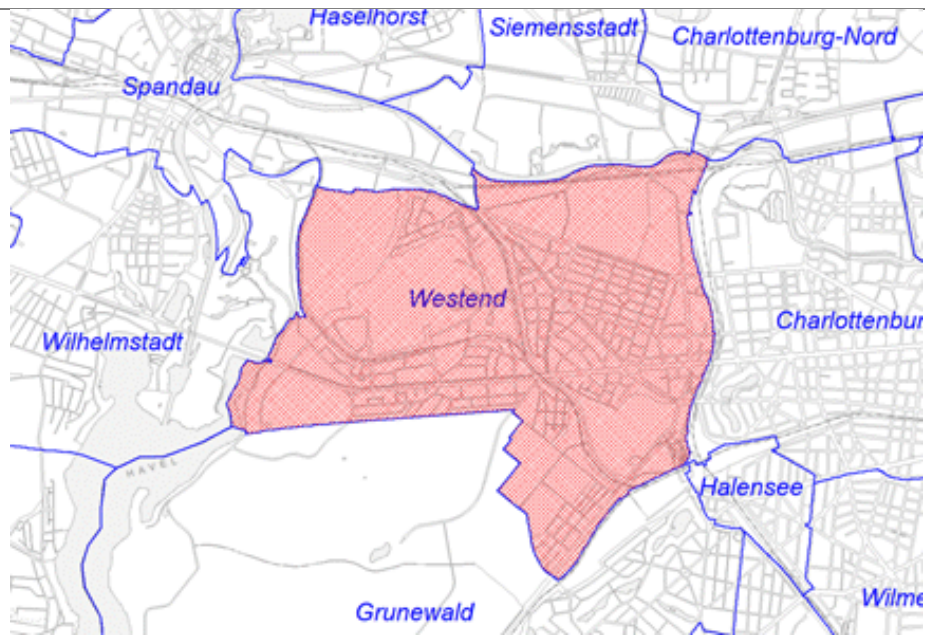
innerörtliche Lage



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend

Ortsteil Westend



Quelle: Geoportal Berlin / Ortsteile von Berlin

Flächengröße: 1.352,725 ha

Bauwerke und Einrichtungen: Olympiastadion Berlin auf dem Olympiagelände, Villenkolonie Westend, Funkturm, Internationales Congress Centrum Berlin (ICC), Corbusierhaus, Georg-Kolbe-Museum, Haus des Rundfunks, Berliner Waldbühne, diverse Botschaften

Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Baublock, der eingegrenzt wird von der Knobelsdorffstraße im Norden, der Rognitzstraße und der A 100 im Osten, der Fredericiastraße im Süden und der Stülpnagelstraße im Westen.

Stadtzentrum	Entfernung
Alexanderplatz	ca. 9,7 km
Breitscheidplatz	ca. 4,6 km
Potsdamer Platz	ca. 7,3 km

Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung ca. 450 m entfernt  
 Geschäfte zur Deckung des weiterführenden Bedarfs sowie soziale, kulturelle Einrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten in ausreichender Anzahl im Umkreis von ca. 3,5 km vorhanden





Luftbild



Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige TrueOrthophotos 2024 (DOP20RGBI)

### 3.3 Rahmendaten

Einwohnerzahl

Berlin (31.12.2024): 3.897.145

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (31.12.2024): 343.500

Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Arbeitslosenquote

Berlin (Mai 2025): 10,2 %

Deutschland (Mai 2025): 6,2 %

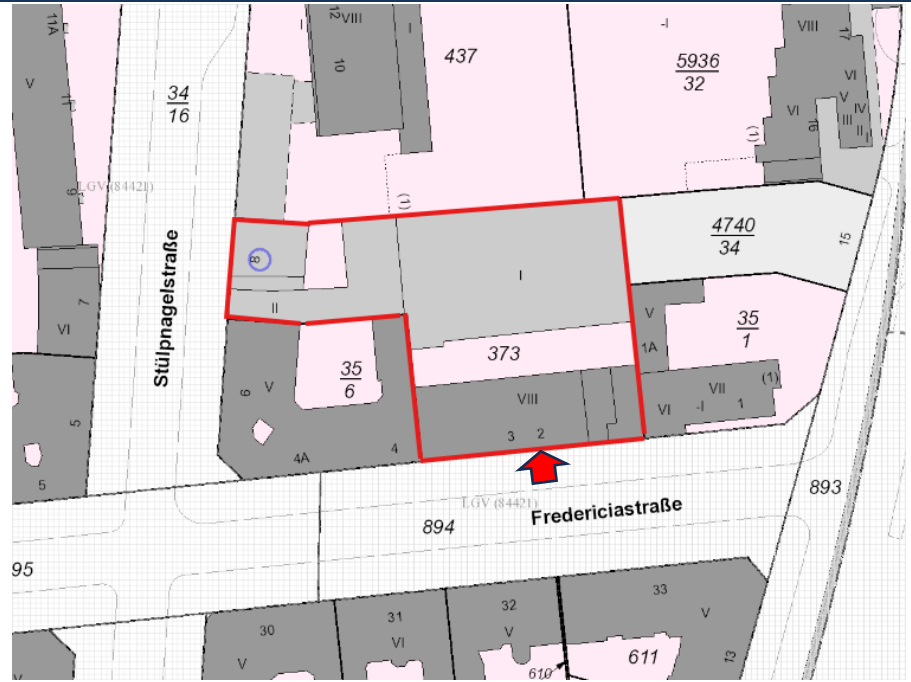
Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

Bevölkerungsentwicklung

Nach Angaben von wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung betrug die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2022 +12,9 %. Die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2020 und 2040 wird auf +5,8 % geschätzt. Berlin ist demnach durch einen starken Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet, der zusammen mit anderen Faktoren einen stark angespannten Wohnungsmarkt bedingt.

### 3.4 Gestalt und Form

Grundstück



Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Grundstücksgröße	2.296 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	unregelmäßige Grundstücksform
Breite (Straßenfront)	Fredericiastraße: ca. 40 m, Stülpnagelstraße: ca. 18 m
Bemerkungen	Zweifrontengrundstück

### 3.5 Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc.

Straßenart	Wohnstraße
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn aus kleinteiligem Kopfsteinpflaster Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Kleinsteinpflaster Straßenbeleuchtung und Baumbestand vorhanden Parkmöglichkeiten beidseitig parallel zur Fahrbahn, angespannte Stellplatzsituation
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	ortsüblich erschlossen (u. a. elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Fernsehkabelanschluss, Telefonanschluss)

**Lärmindex  
Tag-Abend-Nacht**

L DEN in dB(A)

- ab 55 - 59
- ab 60 - 64
- ab 65 - 69
- ab 70 - 74
- ab 75

**Lärmquellen**

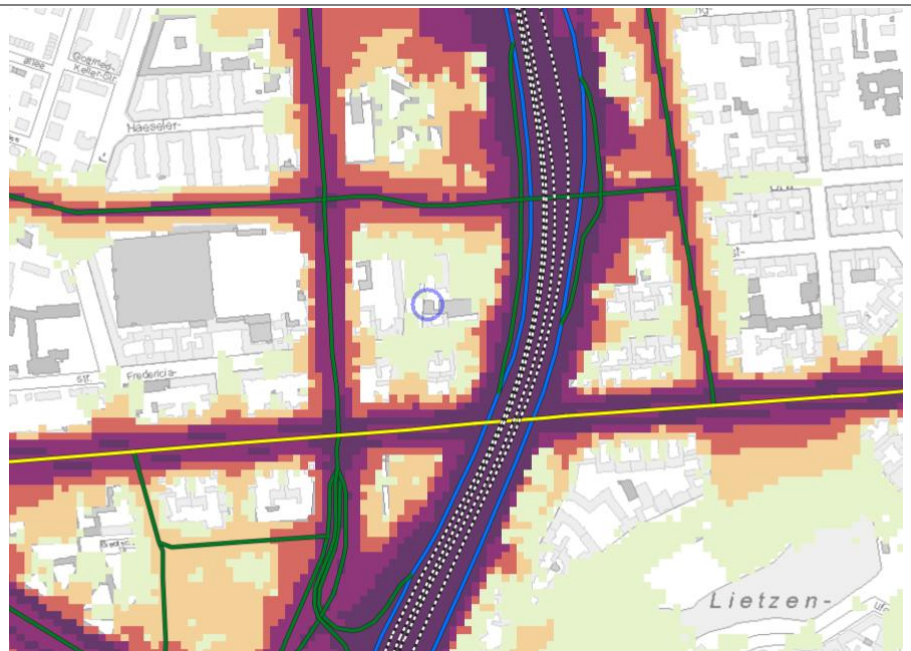
- Autobahn
- Bundesstraße
- Hauptstraße

Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmberechnungen einbezogen (jedoch z.B. keine Tempo-30-Zonen)

- Straßen- und oberirdische U-Bahn
- S- und Fernbahn

**Lärmschutzeinrichtungen**

- Lärmschutzeinrichtungen



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strategische Lärmkarten 2022 (Umweltatlas) (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

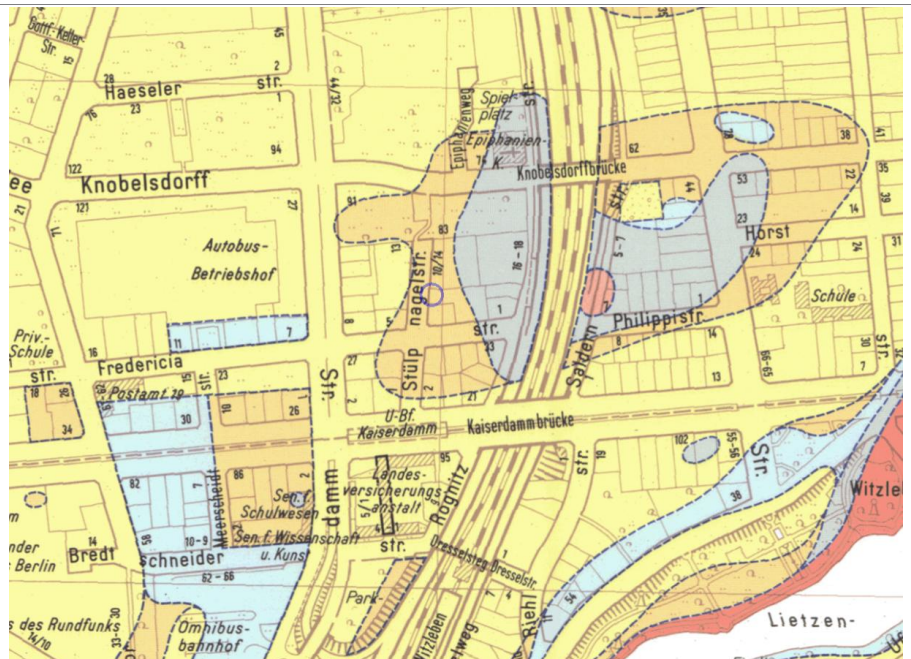
**Beeinträchtigungen**

erhöhte Lärmimmissionen durch die Autobahn in der Nähe

**Baugrunderkarte**

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):

- 0 - 2
- 2 - 3
- 3 - 4
- 4 - 6
- 6 - 8
- > 8
- durch Auffüllung und Ausschachtung vollkommen verändertes Gelände

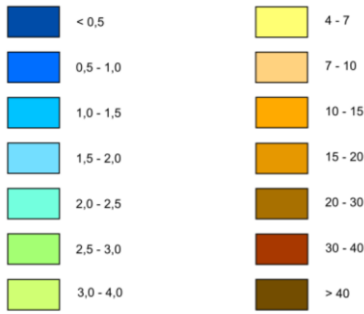





Quelle: Geoportal Berlin / Baugrunderkarte, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

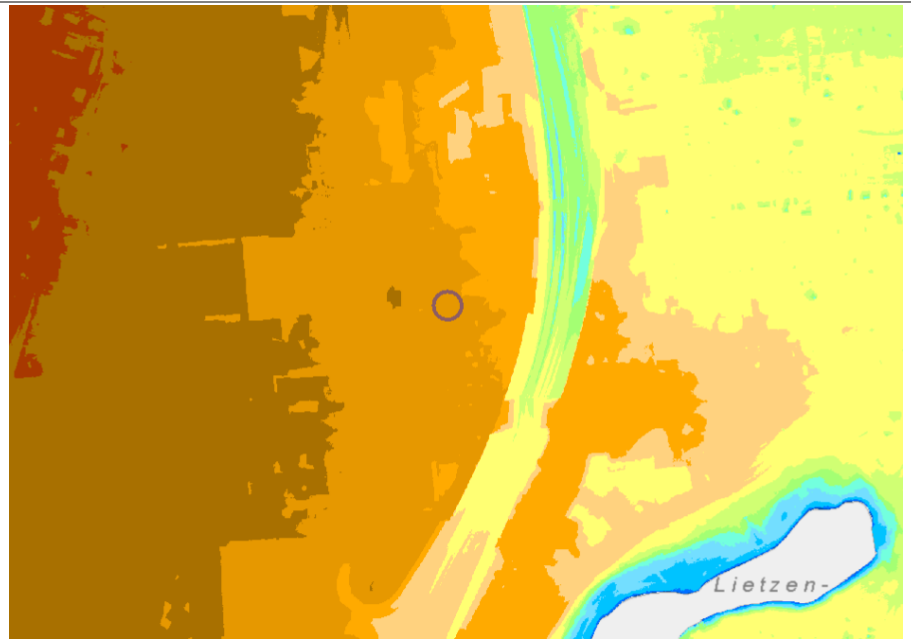
Gemäß Berliner Baugrunderkarte handelt es sich um normal tragfähigen Baugrund in einer Tiefe von 2 bis 6 m.

**Grundwasserkarte**

Flurabstand (m):



-  Verbreitungsgebiet des Panketalgrundwasserleiters
-  Hauptgrundwasserleiter gespannt
-  Gespannte Gebiete mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas), (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Der Flurabstand des vorherrschenden Grundwassers beträgt gemäß Berliner Grundwasserkartierung etwa 15 bis 20 m.

**3.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

grundbuchlich gesicherte Lasten und Beschränkungen

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug vom 01.07.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 14324 folgende Eintragung:

5 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 90/23). Eingetragen am 01.07.2024.

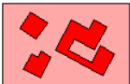
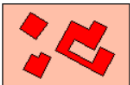
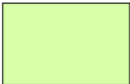


Die lfd. Nr. 5 bezieht sich auf den Zweck des vorliegenden Gutachtens. Es ist keine besondere Wertbeeinflussung zu berücksichtigen.

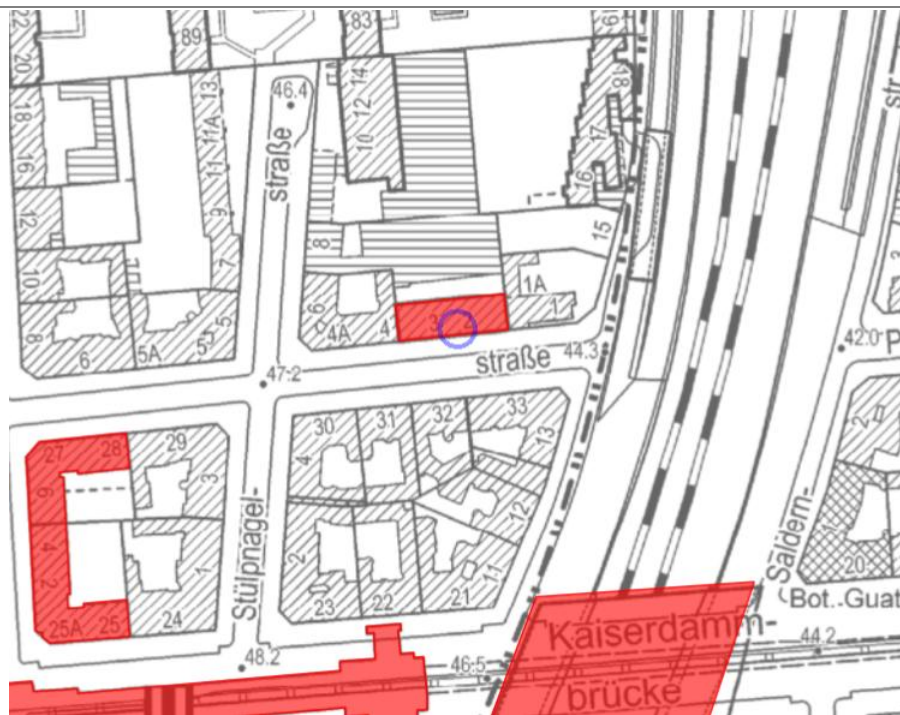
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden etc.) des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vom Auftraggeber gesondert berücksichtigt werden.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft per E-Mail vom 31.03.2025 des zuständigen Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht, zum Wertermittlungstichtag keine Eintragungen. Es wird von Baulastfreiheit ausgegangen.

Denkmalschutz

-  Denkmalbereich Ensemble
-  Denkmalbereich Gesamtanlage
-  Gartendenkmal
-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Landesdenkmalbehörde vom 28.03.2025 wird das Gebäude des Bewertungsobjekts in der aktuellen Denkmalliste Berlins unter der Nummer 09096159 als „Fredericiastraße 2-3, Junggesellenhaus, Mietshaus, 1930-31 von Rudolf Maté“ geführt. Es handelt sich somit um ein Baudenkmal. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das Baudenkmal mit seiner Ausstattung und Zubehör, soweit sie mit diesem eine Einheit von Denkmalwert bilden. Veränderungen an und im Gebäude unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der denkmalrechtlich zuständigen Ordnungs- und Genehmigungsbehörde.

Die Aufnahme von baulichen Anlagen in eine Denkmalliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Daher gehört der Denkmalstatus zu den tatsächlichen Eigenschaften und weiteren Grundstücksmerkmalen, die den Verkehrswert beeinflussen können und gemäß § 2 bzw. § 5 ImmoWertV zu berücksichtigen sind.

Jedoch führt die Unterschutzstellung der baulichen Anlagen nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstückes. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der bestehenden Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander ins Verhältnis gesetzt werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz daher auch wertneutral auswirken.

Vorteile, die sich aus dem Status eines Denkmals ergeben können, sind insbesondere Steuereinsparungen, Fördermöglichkeiten und eine möglicherweise höhere Miete aufgrund eines repräsentativen Gebäudestandards. Nachteilig können sich hingegen beispielsweise Rückbau- und Abrissgebote und höhere Bewirtschaftungskosten auswirken.

Im vorliegenden Fall wird von Wertneutralität ausgegangen.

Altlasten (Bodenverunreinigungen, Immissionen)

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis) des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt und Naturschutzamt, vom 09.04.2025 liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird insgesamt ein altlastenfreier Objektzustand unterstellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Objekts hinsichtlich „Altlastenstandort“ gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen

Kampfmittel	Untersuchung und Bewertung des Objekts hinsichtlich „Kampfmittelfreiheit“ gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird kampfmittelfreier Objektzustand unterstellt.
Bauordnungsrecht	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o. ä. sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.  Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, so dass derartige Besonderheiten ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

### 3.7 Planungsrecht

Vorbemerkungen	Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation wurde am 28.03.2025 eine Anfrage an das Stadtplanungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf gestellt. Es kam diesbezüglich die Rückmeldung, dass aus personellen Gründen bis auf weiteres keine planungsrechtlichen Auskünfte erteilt werden können und Informationen zum Bauplanungsrecht auf mehreren mitgeteilten Webseiten entnommen werden können. Die planungsrechtliche Situation wurde daher mittels des Geoportals Berlin ( <a href="https://gdi.berlin.de/viewer/main/">https://gdi.berlin.de/viewer/main/</a> ) ermittelt.
----------------	--

**Flächennutzungsplan**

	Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
	Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
	Gemischte Baufläche, M1
	Gemischte Baufläche, M2
	Gewerbliche Baufläche
	Einzelhandelskonzentration
	Sonderbaufläche
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2015, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.01.2015 (Abl. S. 2666) stellt den Bereich des Wertermittlungsobjekts als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar.

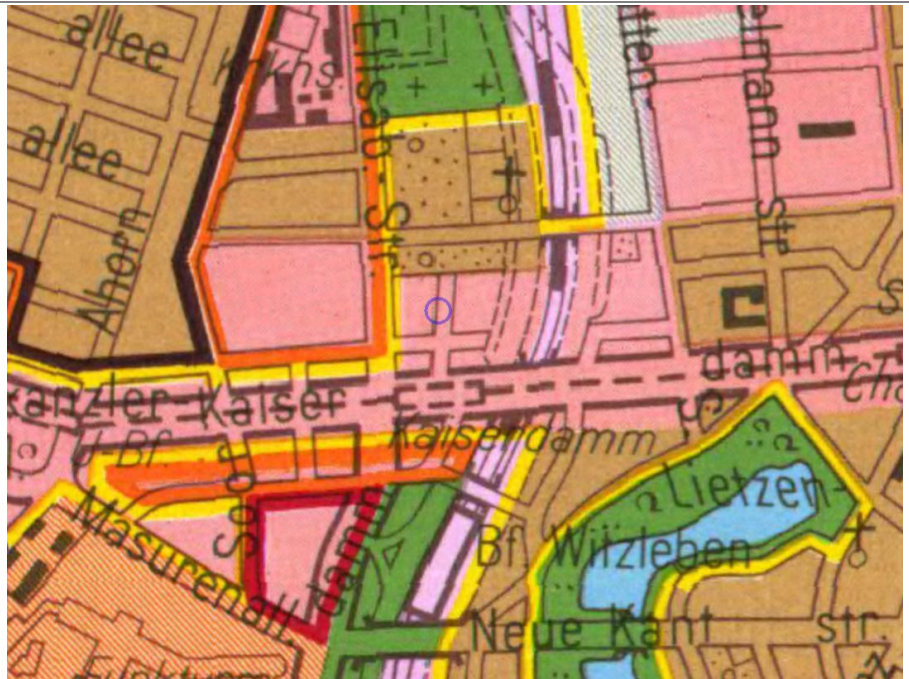
**Baunutzungsplan**

Art der Nutzung

- Dorfgebiet
- reines Wohngebiet
- allgemeines Wohngebiet
- gemischtes Gebiet
- beschränktes Arbeitsgebiet
- reines Arbeitsgebiet
- Kerngebiet
- Baulandreserve
- besondere Zweckbestimmung
- Nichtbaugelände
- Waldgebiet

Maß der Nutzung

Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span>	II/1	2	0,1	0,2	0,8
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #000000; margin-right: 5px;"></span>	II/2	2	0,2	0,4	1,6
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #0000FF; margin-right: 5px;"></span>	II/3	2	0,3	0,6	2,4
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #FF0000; margin-right: 5px;"></span>	III/3	3	0,3	0,9	3,6
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #FFA500; margin-right: 5px;"></span>	IV/3	4	0,3	1,2	4,8
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #FFD700; margin-right: 5px;"></span>	V/3	5	0,3	1,5	6,0
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #FF8C00; margin-right: 5px;"></span>	6	-	0,6	-	8,4



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts weist der Baunutzungsplan 1960 folgendes aus:

Gemischtes Gebiet

Baustufe V/3 (5 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,3, dies entspricht einer GFZ von 1,5)

Es gilt zusätzlich die Berliner BO 58

Im Falle des Vorliegens von förmlich festgestellten (f.f.) / A.C.O. (allerhöchste Cabinets-Order) Straßen- und Baufluchtlinien erfüllt der Baunutzungsplan 1960 die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB und gilt als übergeleiteter Bebauungsplan fort. Andernfalls gilt er als einfacher Bebauungsplan i. V. m. § 34 BauGB.

Da es sich um ein Bestandsobjekt handelt, wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung vorausgesetzt.

**Verordnungen**

Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß Einsichtnahme in den FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs-, Sanierungs- oder Entwicklungsbereichsverordnung.

**3.8 Entwicklungszustand**

**Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)**

Das Grundstück ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit zureichend gestaltet. Es ist bebaut und liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) i. V. m. § 34 BauGB.

Es handelt sich somit um baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

**Beitrags- und Abgabenzustand**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 11.04.2025 sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB oder EBG zu entrichten.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Mehrfamilienhaus zzgl. Gewerbegebäude

Gebäudeart



Mehrfamilienhaus zzgl. Gewerbegebäude  
mehrseitig angebaut

Baujahr	Mehrfamilienhaus: 1931 (gemäß Denkmalliste), sonstige Gebäude: nicht bekannt
Modernisierung	im Zuge der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen sukzessive modernisiert
Nutzung	gemischt genutzt
Anzahl der Geschosse	1- bis 8-geschossig inkl. (beim Mehrfamilienhaus) ausgebautes Dachgeschoss und ausgebautes Souterrain
Vorbemerkung	Die folgende Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen bezieht sich nur auf das Mehrfamilienhaus, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet.

### 4.2 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	vermutlich Einzel-/Streifenfundamente
Fassade	verputzt und gestrichen Erdgeschoss und Souterrain straßenseitig mit Kacheln verkleidet Die Hofseite wurde vor zwei Monaten wärmedämmend, verputzt und gestrichen.
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken	Stahlbeton
Kellerdecke	Stahlbeton
Keller	Der Souterrain- und Kellerbereich ist ausgebaut.

Dach	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Frackdach Dacheindeckung: Bitumenbahnen Regenfallrohre aus Zinkblech außen liegende Entwässerung
Treppen	geringfügig vernachlässigt Stahl-Holzkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, PVC-Belag, Holzgeländer
Türen	Haustür: Metalltür mit Glaseinsatz Innentüren: Füllungstüren aus Holz mit Spion Zimmertüren: Füllungstüren aus Holz
Fenster	isolierverglaste Kunststofffenster

### 4.3 Technischer Ausbau

Elektroinstallation	einfache Ausstattung Türöffner, Klingelanlage, Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Medienanschlüsse, Fernsehkabel
Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizungsanlage	Fernwärme
Art der Heizkörper	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Lüftung	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

### 4.4 Innenausbau Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus etc.)

Bodenbeläge	überwiegend Holzdielen mit PVC-Belag
Wand- und Deckenbekleidungen	verputzt, (tapeziert) und gestrichen

### 4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile	straßenseitig Balkone, hofseitig Wintergärten
besondere Einrichtungen	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung	ausreichend bis gut
Baumängel und Bauschäden	augenscheinlich Feuchtigkeitschäden im Eingangsbereich, ansonsten keine wesentlichen erkennbar Es wird davon ausgegangen, dass sich vorhandene Schäden im Rahmen der normalen Instandhaltung bewegen.

wirtschaftliche  
Wertminderungen

keine

#### 4.6 Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor. Die Vorlage eines solchen bei Vermietung und Verkauf ist aufgrund der Denkmaleigenschaft nicht verpflichtend. Es wird von einem mäßigen bis normalen energetischen Zustand des Wohngebäudes ausgegangen.

#### 4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen, leicht ungepflegten Zustand. Es besteht augenscheinlich kein Instandhaltungsstau.

#### 4.8 Garagen und Stellplätze

Das Grundstück verfügt über eine Tiefgarage. In der vorliegenden Kopie der Teilungserklärung werden 10 Garagenstellplätze erwähnt, jedoch handschriftlich durchgestrichen, mit dem Vermerk „gestrichen“. Nach Angaben der WEG-Verwaltung werden 8 Stellplätze von der Gemeinschaft vermietet. Es wird von einer Tiefgarage mit aktuell 8 Stellplätzen ausgegangen.

#### 4.9 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Hofbefestigung

Einfriedung durch Grenzbebauung

#### 4.10 Basisdaten zu Gebäude und Grundstück

	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksfläche	2.296 m <sup>2</sup>
Geschosse inkl. KG und Souterrain sowie DG	1 bis 8
Geschossfläche inkl. Souterrain und DG	rd. 5.945 m <sup>2</sup>
GFZ	rd. 2,6

Die Flächenermittlungen wurden auf Grundlage der Unterlagen des Auftraggebers und eigenen Messungen (FIS-Broker) durchgeführt.

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde nicht vom Sachverständigen durchgeführt. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten zu den Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und vom Sachverständigen überschlägig geprüft. Sie sind plausibel. Die zu Grunde liegenden Berechnungen weichen möglicherweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Geschossfläche und die GFZ des Bewertungsgrundstücks wurden überschlägig anhand vorliegender Unterlagen und eigener Messungen ermittelt. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

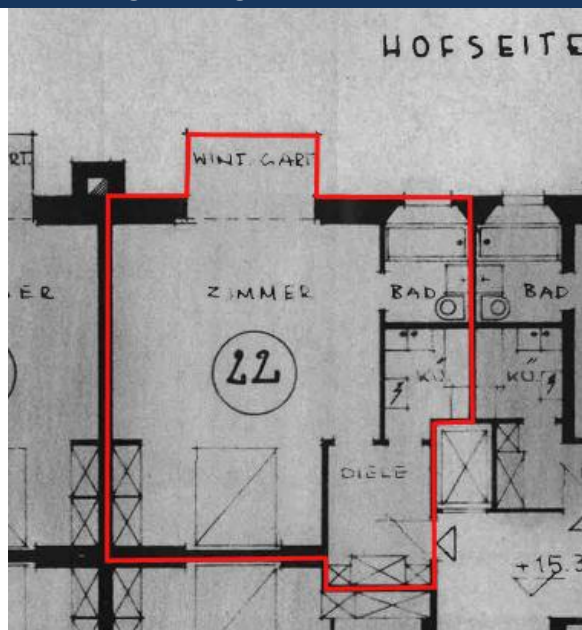
Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen, da dies außerhalb der Wertermittlung liegt und gesondert in Auftrag gegeben werden muss.

## 5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22

### 5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude	Das Sondereigentum liegt im 4. OG hofseitig.
Wohnfläche	Weder die Teilungserklärung noch die Bauakte (Einsichtnahme am 17.06.2025, die Original-Bauakte wurde im 2. Weltkrieg zerstört) enthielten Angaben zur Wohnfläche des Objektes. Nach Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die Wohnfläche rd. 33,60 m <sup>2</sup> .  Die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft.
Raumaufteilung / Orientierung	Die Wohnung hat folgende Räume:  2 Zimmer (es wurden Leichtbauwände und eine Schiebetür eingebaut, um das ursprüngliche Zimmer zu unterteilen), 1 Küche, 1 Diele, 1 WC/Bad, kein Keller
Grundrissgestaltung	individuell, für das Baujahr zeittypisch
Besonnung/Belichtung	überwiegend gut

### 5.2 Grundriss Wohnung Nr. 22 (vgl. Anlage 3)



### 5.3 Innenausbau

Bodenbeläge	Fliesen in allen Zimmern
Wand- und Deckenbekleidungen	gestrichene Strukturtapete und Tapete mit speziellem Aufdruck Sanitärräume: Fliesen bis Deckenhöhe
sanitäre Installation	Bad: eingebaute Wanne, stehende WC-Anlage, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie  einfache Ausstattung und Qualität  Entlüftung über Fenster

Küchenausstattung	Mobiliar nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen	Einbauschränke (veraltet)
besondere Bauteile	Wintergarten
Baumängel/Bauschäden	Schimmelbefall im hinteren Bereich der Wohnung (Ursache laut Eigentümer: Während der Fassadensanierung konnten 4 Monate lang keine Fenster geöffnet werden, was zu Feuchtigkeitsansammlungen führte.)
wirtschaftliche Wertminderungen	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist, abgesehen vom Schimmelbefall, weitestgehend normal.

#### 5.4 Wohngeld und Miete

Hausgeld	Die Höhe des Wohngelds beträgt am Wertermittlungsstichtag monatlich 343,00 €. (lt. Auskunft der WEG-Verwaltung)
Miete	Das Wohnungseigentum wird vom Schuldner eigengenutzt. Es besteht somit kein Mietverhältnis.

#### 5.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	Die WEG vermietet 8 Tiefgaragenstellplätze. Die Erträge werden nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Nach der vorliegenden Jahresabrechnung 2023 erhält der Eigentümer des Bewertungsobjekts hierüber anteilig 38,02 €/Jahr.
wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE)	Eine Überprüfung durch den Sachverständigen konnte nicht durchgeführt werden, da die Wohn- und Nutzflächen in der, dem Sachverständigen vorliegenden Teilungserklärung, nicht angegeben sind. Der Sachverständige geht in diesem Gutachten davon aus, dass keine Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) besteht.
von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	Gemäß Teilungserklärung vom 28.03.1974 tragen die Eigentümer der Einheiten Nr. 1 bis 79 die Kosten und Lasten der Gemeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
Erhaltungsrücklage	Für das Bewertungsobjekt liegt noch keine aktuelle Erhaltungsrücklage vor. Nach der vorliegenden Jahresabrechnung 2023 betrug die Erhaltungsrücklage im Jahr 2023 für die zu bewertende Wohnung 1.587,49 €.

## 6 Verfahrenswahl und Modellkonformität

### 6.1 Verfahrenswahl

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- bzw. preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (gem. § 7 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. § 24 Absatz 3 ImmoWertV). Insbesondere für Eigentumswohnungen existiert üblicherweise ein hinreichender Grundstücks-handel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sachgemäß zu berücksichtigen.

### 6.2 Modellkonformität

Gemäß § 10 Absätze 1 und 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Weiterhin ist gemäß Nummer 10.(1) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) der Grundsatz der Modellkonformität bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu beachten. Dies gilt bei Ermittlung des

- a) Vergleichswerts insbesondere hinsichtlich der zur Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten und bei Verwendung von Vergleichsfaktoren;
- b) Ertragswerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Liegenschaftszinssätzen und der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze;
- c) Sachwerts insbesondere hinsichtlich der Verwendung von Sachwertfaktoren bezüglich der ihnen zugrundeliegenden Modellansätze.

Und gemäß Nummer 10.(2) der ImmoWertA ermöglicht § 10 Absatz 2 der ImmoWertV, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist, eine Abweichung von Vorgaben der ImmoWertV. Die Vorschrift schafft damit die erforderliche Grundlage, um dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität Rechnung tragen zu können.

### 6.3 Eignung und Anpassung der Daten; Herkunft der Daten

Gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) sind Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden: Hierbei dürfen gemäß Nummer 9.(1).3 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) nur die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde gelegt werden. Etwaige Abweichungen können in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden.

Nach Absatz 3 ist Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Nach Nummer 9.(3) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) gilt in der Regel Folgendes:

- a) vorrangig sind die Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu verwenden;
- b) stehen beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss keine geeigneten Daten zur Verfügung, können Daten von anderen Gutachterausschüssen und Stellen nach § 198 BauGB (Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen) herangezogen werden;
- c) im Übrigen können auch geeignete Kaufpreise und geeignete sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen herangezogen werden.

Sollen Daten aus anderen Quellen herangezogen werden, steht es der Eignung dieser Daten nicht entgegen, wenn bei Ermittlung dieser Daten Modellansätze und Modelle angewendet wurden, die von § 12 Absatz 5 i. V. m. den Anlagen 1 bis 4 abweichen. Bei Anwendung dieser Daten ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Die Quelle der verwendeten Daten ist anzugeben. Eine Schätzung nach § 9 Absatz 3 kommt nur in Betracht, wenn keine geeigneten Daten vorliegen.



## 7 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 22

### 7.1 Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichsverfahren - Vorberechnungen

Es wird eine Vergleichswertermittlung im direkten Vergleichsverfahren durchgeführt. Dabei wurde am 09.07.2025 eine Abfrage an das Automatisierte Abrufverfahren für die Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin formuliert. Es wurden folgende Abfragekriterien zugrunde gelegt:

<b>Status der Kauffallauswertung</b>	Vertrag ausgewertet
<b>Vertragsart</b>	Kauf; Angebot + Annahme / Benennung
<b>Bezirk</b>	Charlottenburg-Wilmersdorf
<b>Vertragsdatum</b>	01.01.2025 bis 04.06.2025
<b>Vertragsgegenstand</b>	WE-Einheit
<b>Verfügbarkeit</b>	bezugsfrei
<b>Geschosslage</b>	OG
<b>BRW-Zone</b>	2.500 bis 4.500 €/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsart</b>	Etagenwohnung
<b>Baujahr</b>	bis 1948
<b>Wohnlage</b>	mittel
<b>Wohnfläche</b>	30 bis 45 m <sup>2</sup>
<b>Sondernutzungsrechte</b>	nein

Es wurden insgesamt **7 Kauffälle** recherchiert, welche die vorstehenden Kriterien erfüllen. Den textlichen Ergänzungen waren keine Besonderheiten (mitverkauftes Inventar o. ä.) zu entnehmen, so dass eine Bereinigung notwendig gewesen wäre.

Nachfolgend sind die Kauffälle mit den jeweils entsprechenden Eckdaten sowie dem jeweils tatsächlichem bereinigten Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>) aufgeführt:

lfd. Nr.	Datum	Straße	Baujahr	Geschosslage	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Balkon/Loggia/Terrasse vorhanden	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )
1	15.01.2025	Sophie-Charlotten-Str.	1938	1. OG	43,51	ja	5.275
2	05.02.2025	Wintersteinstr.	1889	1. OG	32,21	nein	5.418
3	11.02.2025	Knobelsdorffstr.	1904	2. OG	40,00	ja	6.125
4	04.03.2025	Einsteinufer	1911	2. OG	34,00	nein	5.265
5	14.03.2025	Olbersstr.	1939	2. OG	42,99	ja	3.722
6	17.04.2025	Fredericiastr.	1931	4. OG	43,20	nein	4.630
7	22.04.2025	Olbersstr.	1939	2. OG	33,82	ja	4.435

Vorbemerkungen zur Ermittlung der Anpassungsfaktoren für die betrachteten Merkmale

Im Folgenden werden die wichtigsten Merkmale aufgeführt, die bei der Anpassung der Vergleichsobjekte an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts zu beachten sind. Dabei werden den unterschiedlichen Merkmalsausprägungen jeweils Umrechnungskoeffizienten zugewiesen, die höher sind, desto besser die Eigenschaft des Objekts ist.

Zur Ermittlung des jeweiligen Anpassungsfaktors (hier als Beispiel  $AF_{M1}$ ) für ein bestimmtes Merkmal (hier als Beispiel Merkmal M1) aus den jeweiligen Umrechnungskoeffizienten (hier als Beispiel  $UR_{M1}$ ) ist dabei von folgender Formel auszugehen:

$$\frac{UR_{M1} \text{ Bewertungsobjekt}}{UR_{M1} \text{ Vergleichsobjekt } x} = AF_{M1}$$

Ermittelt wird so der Anpassungsfaktor  $AF_{M1}$  für das Merkmal M1 für das Vergleichsobjekt x.

Sofern kein Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts explizit aufgeführt wird, beträgt dieser 1,000. Soweit die Notwendigkeit besteht bzw. soweit es markt- und sachgerecht ist, können Zwischenwerte für die Umrechnungskoeffizienten linear interpoliert werden. Auch eine lineare Extrapolation kann in Einzelfällen sinnvoll sein.

Anpassungen der Kaufpreise an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts

**Konjunkturelle Entwicklung**

Die Kaufobjekte wurden alle in 2025 erworben. Es handelt sich somit um eine sehr aktuelle Abfrage. Der Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsobjekt als auch die Umrechnungskoeffizienten der Vergleichsobjekte betragen daher durchweg 1,00.

**Wohnlage**

Die recherchierten Kaufobjekte sowie das Bewertungsobjekt befinden sich alle in gleicher mittlerer Wohnlage. Es gibt jedoch dennoch Unterschiede in der Mikrolage. Einige Objekte befinden sich in etwas besseren Lagen. In Anlehnung an die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten (s. u.) für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) wird dem Bewertungsobjekt der Umrechnungskoeffizient 1,00 und den etwas besser gelegenen Vergleichsobjekten der Umrechnungskoeffizient 1,05 (Lagequalität zwischen mittel und gut) zugeteilt.

Qualität	Umrechnungskoeffizient
einfach	0,85
mittel	1,00
gut	1,10
sehr gut	1,15

Hierdurch ergeben sich die folgenden Anpassungsfaktoren:

Ifd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungs-faktor
1	1,00	1,05	<b>0,95</b>
2	1,00	1,00	<b>1,00</b>
3	1,00	1,05	<b>0,95</b>
4	1,00	1,05	<b>0,95</b>
5	1,00	1,00	<b>1,00</b>
6	1,00	1,00	<b>1,00</b>
7	1,00	1,00	<b>1,00</b>

**Verkehrslärmbelastung**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer Lage mit erhöhten Lärmimmissionen (> 60-65 dB (A)). Es wird das in der GUG 1/2007 von Habath/Kühne/Stelter veröffentlichte WEA-Bewertungssystem zur Anpassung der Vergleichskauffälle an das Bewertungsobjekt verwendet (Mittelwerte der angegebenen Spannen):

Immissionen	WEA
< 55 dB (A)	1,00
> 55 – 60 dB (A)	1,00 – 0,97
> 60 – 65 dB (A)	0,97 – 0,95
> 65 – 70 dB (A)	0,96 – 0,92
> 70 – 75 dB (A)	0,92 – 0,88
> 75 – 80 dB (A)	0,90 – 0,85
> 80 dB (A)	0,85 – 0,80

Es ergeben sich die folgenden Anpassungsfaktoren:

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	0,96	0,96	<b>1,00</b>
2	0,96	0,90	<b>1,07</b>
3	0,96	0,99	<b>0,97</b>
4	0,96	1,00	<b>0,96</b>
5	0,96	0,94	<b>1,02</b>
6	0,96	0,99	<b>0,97</b>
7	0,96	0,96	<b>1,00</b>

**Zustand, Erscheinungsbild und Ausstattung der Wohnanlage**

Um den Zustand, das Erscheinungsbild und die Ausstattung der Wohnanlage grob zu berücksichtigen, wurden die Vergleichsobjekte per Google Maps inkl. Street View betrachtet. Zur Anpassung der Vergleichskauffälle werden folgende Umrechnungskoeffizienten verwendet:

Zustand	Umrechnungskoeffizient
einfach	0,90
einfach bis normal	0,95
normal	1,00
normal bis gut	1,05
gut	1,10

Die Wohnanlage des Wertermittlungsobjekts befindet sich in einem normalen Zustand und weist ein für die Lage normales Erscheinungsbild und einen normalen Ausstattungsstandard hinsichtlich der baulichen Anlagen auf. Da dies für die Vergleichsobjekte gleichermaßen zutrifft, wird dem Bewertungsobjekt als auch allen Vergleichsobjekten ein Umrechnungskoeffizient von 1,00 zugewiesen.

**Größe der Wohnanlage**

Die recherchierten Kauffälle liegen in unterschiedlich großen Wohnanlagen und weichen hinsichtlich der Größe der Wohnanlage vom Wertermittlungsobjekt mit insgesamt 50 Wohnungen ab, so dass eine Anpassung erfolgt. Zur Anpassung an die Größe der Wohnanlage werden die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	Umrechnungskoeffizient
5	1,10
10	1,05
20	1,03
30	1,02
40	1,01
50	1,00
60 - 90	0,99
100 - 130	0,98
140 – 170	0,97
180	0,96
190 – 200	0,95
210 - 240	0,94

Die recherchierten Kauffälle werden nachfolgend jeweils an die Größe der Wohnanlage des Wertermittlungsobjektes angepasst und jeweils ein entsprechender Anpassungsfaktor ermittelt.

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	0,99	0,98	<b>1,01</b>
2	0,99	1,02	<b>0,97</b>
3	0,99	1,03	<b>0,96</b>
4	0,99	0,99	<b>1,00</b>
5	0,99	0,98	<b>1,01</b>
6	0,99	0,99	<b>1,00</b>
7	0,99	0,98	<b>1,01</b>

**Ausstattung, räumliche Beschaffenheit der Wohnung**

Es können keine genauen Angaben zum Ausstattungsstandard und der räumlichen Beschaffenheit (Grundrisse, Zuschnitt etc.) herausgelesen werden. Es wird unterstellt, dass diese Merkmale bei den Vergleichsobjekten einem mittleren marktüblichen Standard entsprechen (Umrechnungskoeffizient 1,00).

Das Bewertungsobjekt weist jedoch eine schlechtere als mittlere Ausstattung, jedoch keine einfache Ausstattung, auf. Es wird daher eine Zwischenkategorie gebildet. In Anlehnung an die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten (s. u.) für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) wird dem Bewertungsobjekt daher der Umrechnungskoeffizient 0,90 zugeteilt.

Qualität	Umrechnungskoeffizient
einfach	0,85
mittel	1,00
gut	1,10
sehr gut	1,15

Hierdurch ergeben sich die folgenden Anpassungsfaktoren:

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	0,90	1,00	<b>0,90</b>
2	0,90	1,00	<b>0,90</b>
3	0,90	1,00	<b>0,90</b>
4	0,90	1,00	<b>0,90</b>
5	0,90	1,00	<b>0,90</b>
6	0,90	1,00	<b>0,90</b>
7	0,90	1,00	<b>0,90</b>

### Zustand der Wohnung

Es können keine genauen Angaben zum baulichen Zustand der Wohnungen herausgelesen werden. Es wird angenommen, dass dieser durchschnittlich in etwa einem normalen Zustand entspricht. Der Zustand der zu bewertenden Wohnung ist jedoch etwas schlechter (s. z. B. Schimmelbefall). Es existieren keine Anpassungsfaktoren an den Zustand von Eigentumswohnungen. Es wird daher folgendes Schema angewendet:

Zustand	Umrechnungskoeffizient
sehr schlecht	0,85
schlecht	0,90
schlecht bis normal	0,95
normal	1,00
normal bis gut	1,05
gut	1,10
neuwertig	1,15

Es ergeben sich damit die folgenden Anpassungsfaktoren:

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	0,95	1,00	<b>0,95</b>
2	0,95	1,00	<b>0,95</b>
3	0,95	1,00	<b>0,95</b>
4	0,95	1,00	<b>0,95</b>
5	0,95	1,00	<b>0,95</b>
6	0,95	1,00	<b>0,95</b>
7	0,95	1,00	<b>0,95</b>

**Geschosslage**

Zur Anpassung an die Geschosslage werden die diesbezüglichen Anpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

<b>Geschoss</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
UG	0,95
EG	0,98
1. OG	1,00
2. OG	1,02
3. OG	1,04
4. OG (mit Aufzug)	1,06
4. OG	1,00
5. OG (mit Aufzug)	1,06
5. OG	0,95
6. OG (mit Aufzug)	1,06

Die Kauffälle werden an die Geschosslage der zu bewertenden Wohnung angepasst.

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt</b>	<b>Anpassungsfaktor</b>
1	1,06	1,00	<b>1,06</b>
2	1,06	1,00	<b>1,06</b>
3	1,06	1,02	<b>1,04</b>
4	1,06	1,02	<b>1,04</b>
5	1,06	1,02	<b>1,04</b>
6	1,06	1,06	<b>1,00</b>
7	1,06	1,02	<b>1,04</b>

**Wohnfläche**

Zur Anpassung an die Wohnfläche werden die Umrechnungskoeffizienten gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

<b>Wohnfläche (m²)</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
20	1,15
30	1,10
40	1,06
50	1,04
60	1,02
70	1,00
80	0,98
90	0,96
100	0,95
110	0,94
120	0,93

Damit ergeben sich die folgenden Anpassungen:

Ifd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,10	1,06	<b>1,04</b>
2	1,10	1,10	<b>1,00</b>
3	1,10	1,06	<b>1,04</b>
4	1,10	1,10	<b>1,00</b>
5	1,10	1,06	<b>1,04</b>
6	1,10	1,06	<b>1,04</b>
7	1,10	1,10	<b>1,00</b>

### **Balkon/Loggia/Terrasse**

Für die Anpassung an das Vorhandensein von Balkonen, Loggien oder Terrassen existieren keine Anpassungsfaktoren. Dennoch werden am Markt die Wohnungen mit einer derartigen Ausstattung zu höheren Preisen (Umrechnungskoeffizient 1,05) gehandelt als ohne (Umrechnungskoeffizient 1,00). Das Bewertungsobjekt verfügt über keine derartige Ausstattung. Es ergeben sich folgende Anpassungen:

Ifd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,00	1,05	<b>0,95</b>
2	1,00	1,00	<b>1,00</b>
3	1,00	1,05	<b>0,95</b>
4	1,00	1,00	<b>1,00</b>
5	1,00	1,05	<b>0,95</b>
6	1,00	1,00	<b>1,00</b>
7	1,00	1,05	<b>0,95</b>

## 7.2 Vergleichwertberechnung im direkten Vergleichsverfahren – Finale Berechnung

Abschließend werden die Anpassungsfaktoren multipliziert:

Ifd. Nr.	Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Anpassungsfaktoren										angepasster Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )
		Konjunktur	Wohnlage	Immisionen	Zustand, Erscheinungsbild und Ausstattung der Wohnanlage	Größe der Wohnanlage	Ausstattung, räumliche Beschaffenheit der Wohnung	Zustand der Wohnung	Geschosslage	Wohnfläche	Balkon/Loggia/Terrasse	
1	5.275	1,00	0,95	1,00	1,00	1,01	0,90	0,95	1,06	1,04	0,95	4.532
2	5.418	1,00	1,00	1,07	1,00	0,97	0,90	0,95	1,06	1,00	1,00	5.096
3	6.125	1,00	0,95	0,97	1,00	0,96	0,90	0,95	1,04	1,04	0,95	4.760
4	5.265	1,00	0,95	0,96	1,00	1,00	0,90	0,95	1,04	1,00	1,00	4.270
5	3.722	1,00	1,00	1,02	1,00	1,01	0,90	0,95	1,04	1,04	0,95	3.369
6	4.630	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00	1,04	1,00	3.993
7	4.435	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	0,90	0,95	1,04	1,00	0,95	3.784

Der **Mittelwert** der an das Bewertungsobjekt angepassten Vergleichskaufpreise ergibt **rd. 4.258 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Zur Untersuchung der Qualität des Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dieser errechnet sich aus dem Quotienten der Standardabweichung und dem arithmetischen Mittel:

$$V = \frac{s}{y_M}$$

Im vorliegenden Fall beträgt der Variationskoeffizient  $V = 0,129$  [Standardabweichung ( $s$ ) = rd. 550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche / arithmetisches Mittel ( $y_M$ ) = rd. 4.258 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche].

Auf dem Immobilienmarkt gelten hinsichtlich der Qualität der Kaufpreisstichprobe folgende übliche Genauigkeitsabstufungen:

- $V < 0,200$  (hohe bis ausreichende Genauigkeit)
- $V = 0,200$  bis  $0,300$  (nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken)
- $V > 0,300$  (in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen)

Aufgrund des Variationskoeffizienten  $< 0,200$  wird keine Ausreißerbereinigung für notwendig gehalten und das arithmetische Mittel als Bewertungsgrundlage angesetzt.

vorläufiger Vergleichswert

Somit ergibt sich zunächst der **vorläufige Vergleichswert von:**

33,60 m<sup>2</sup> x 4.258,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche = **143.068,80 €**.

---

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<p>Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.</p> <p>Die WEG vermietet 8 Tiefgaragenstellplätze. Die Erträge werden nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt. Nach der vorliegenden Jahresabrechnung 2023 erhält der Eigentümer des Bewertungsobjekts hierüber anteilig 38,02 €/Jahr.</p> <p>Der Betrag wird über eine angenommene Restnutzungsdauer von 40 Jahren (entsprechend der Liegenschaftszinssätze 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin – Restnutzungsdauer Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten) bei normalem Zustand) mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % (durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Charlottenburg-Wilmersdorf für reine Mietwohnhäuser in 2024 nach „Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen 2025 und vorläufige Marktanalyse 2024“, Vortrag von Ing. Thomas Sandner (Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ) am 06.03.2025) kapitalisiert. Hierdurch ergeben sich 878,83 € als werterhöhendes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.</p>
Vergleichswert	<p>Für die bezugsfreie Wohnung Vorderhaus 1. OG links + Vorderhaus 1. OG rechts ergibt sich abschließend ein <b>Vergleichswert von:</b></p> <p>143.068,80 € + 878,83 € = 143.947,63 €, <b>rd. 144.000,00 €</b> (rd. 4.286 €/m<sup>2</sup>).</p>

---



## 8 Verkehrswert

Art der Nutzung	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus zzgl. Gewerbegebäuden				
Miteigentumsanteil (MEA)	88/10.000				
Objektadresse	Stülpnagelstraße 8, Fredericiastraße 2, 3, 14059 Berlin Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 22 befindet sich in der Fredericiastraße 2				
Wohnungsgrundbuchangaben	Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 14324				
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke			Größe m <sup>2</sup>
		Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	-	4	373	Gebäude und Freifläche Stülpnagelstraße 8 Fredericiastraße 2, 3	2.296
Wertermittlungsstichtag	04.06.2025				
Qualitätsstichtag	04.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)				
Vergleichswert	144.000,00 €				

**Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 22 auf dem mit einem Mehrfamilienhaus zzgl. Gewerbegebäuden bebauten Grundstück wird am Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 auf**

**144.000,00 €**

(in Worten: einhundertvierundvierzigtausend Euro)

**geschätzt.**

**Das entspricht einem Preis von rd. 4.286 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 16.07.2025

Sachverständiger Dr. P. Gleser