

Gutachten Nr. 10502

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 31

nebst Kellerraum K31 und Sondernutzungsrecht an der Dachfläche SNR 9

auf dem Grundstück

Dahlmannstraße 8, Sybelstraße 50

in

10629 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

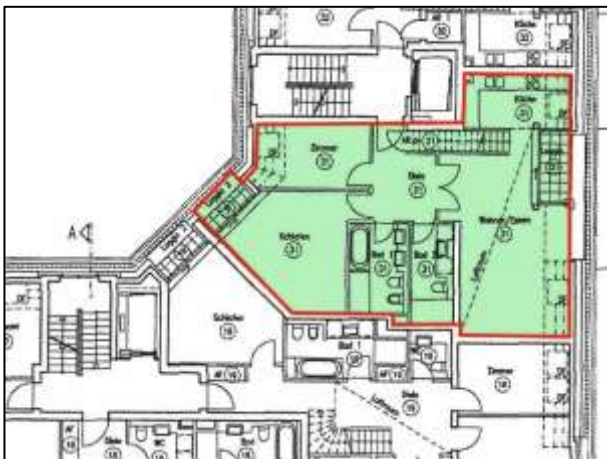
-Wohnungsgrundbuch von Stadt Charlottenburg - Blatt 47107-



Sybelstr. 50 u.a. mit ETW-Nr. 31 im DG



Sybelstr. 50 u.a. mit ETW-Nr. 31 im DG



Grundriss ETW-Nr. 31 im DG und Galerie



Flurkarte (Grundstück Sybelstraße 50 u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Charlottenburg
70 K 91/25

Verkehrswert:

1.030.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

21.10.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	26
6. Objektbeurteilung	33
C. Bewertung	34
1. Bewertungsgrundlagen	34
2. Bodenwert.....	36
3. Ertragswert.....	37
4. Verkehrs-/Marktwert.....	40
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	43
E. Fotoseiten.....	48
F. Anlagen	A1

8 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 31 im Dachgeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Sybelstr. 50 nebst Kellerraum K31 als Stabmattenverschlag o.ä. sowie dem dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht an der Aufdachfläche SNR 9 für die evtl. Errichtung eines Kamin-Schornsteins, einer Klima- oder einer Parabol-Antennenanlage mit 33/1.000 Miteigentumsanteil und ca. 121,50 m² anrechenbarer Wohnfläche (nach diesseitiger Ermittlung unter Berücksichtigung eines Ansatzes von 1/4 der Grundflächen für die Loggien und die Dachterrasse) als 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer nebst offenem Luftraum im Wohnzimmer zu einem über dem Dachgeschoss belegenen Galeriegeschoss bzw. einer Galerie u.a. mit anbindender Dachterrasse und Querbelüftungsmöglichkeit in einem voll unterkellerten 7-geschossigen Gebäudekomplex als Blockrand-Eckbebauung aus dem Jahre 2012 mit 2 Treppenhauseingängen und Tiefgarage mit auf dem westlichen Nachbargrundstück zur Sybelstraße orientierter Ein- und Ausfahrt (Vereinigungsbaulast bzgl. der beiden Grundstücke).

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück insoweit 31 Wohnungen als Wohnungseigentume nebst den zugehörigen Kellerräumen und 31 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentume - summa summarum befinden sich auf dem Grundstück insoweit 62 Sondereigentume - hiervon befinden sich 13 Wohnungseigentume in dem 2-spännig organisierten Treppenhaus Sybelstr. 50. Beide Treppenhauseingänge weisen Aufzugsanlagen auf, so dass ein barrierefreier Zugang aller Geschosse incl. des Kellergeschosses mit Ausnahme des Galeriegeschosses besteht.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Dahlmannstr. 8, Sybelstr. 50 (Flurstück 208/4) in 10629 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) weist eine Größe von 1.073 m² auf und befindet sich als Eckgrundstück im Stadtgebiet „City“ an 2 untergeordneten Quartierstraßen innerhalb einer 30 km/h-Zone, von denen die Dahlmannstraße zwischen Lewishamstraße im Bereich des R-und-S-Bahnhofs „Charlottenburg“ und Kurfürstendamm deutlich stärker frequentiert wird. Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine gute Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Versorgungslage in ca. 230 m Entfernung zum Kurfürstendamm.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs sind verschiedene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten für Versorgungsträger und die Wohnungs- und Teileigentümer des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks verzeichnet, die allerdings bei bestehendem Baurecht und der Ausweisung der beiden hier betroffenen Grundstücke zusammen als nur ein Baugrundstück (Vereinigungsbaulast) keine Auswirkung auf den Verkehrswert des hier betroffenen Wohnungseigentums entfalten. Im Baulastenverzeichnis ist insoweit diesbzgl. eine Vereinigungsbaulast ausgewiesen. Das Grundstück ist vermtl. nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet - eine diesbzgl. Auskunft konnte seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist Aufzugsanlagen auf, so dass die Wohnungen und die Tiefgarage barrierefrei zugänglich sind.

Der Gebäudekomplex weist Fernwärmeversorgung nebst zentraler Warmwasserversorgung auf. Die Wohnungen weisen vermtl. Fußbodenheizung und Stahlgliederheizkörper u.a. als Handtuchwärmer in den Sanitärräumen auf. Die neutralen Erschließungsflächen sind nach Sachlage gleichfalls beheizbar.

Es sind zeitgerechte Holz-Isolierglasfenster entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum aus dem Jahre 2012 vermtl. mit Mehrscheiben-Isolierverglasung vorhanden. Es sind moderne Sanitärausstattungen sowie Küchenausstattungen vorhanden. Die Böden weisen Feinsteinzeug mit großformatiger Plattierung auch an den Wänden der Sanitärräume und als Küchenspiegel über der Arbeitsfläche auf. Die Wohnräume und die Küchen weisen nach Sachlage einen Echtholzparkett vermtl. in Landhausdielendekor (Eiche hell o.ä.) auf - ggf. weist u.a. die Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums auch Feinsteinzeugplattierung entsprechend den beiden innenliegenden Badezimmern auf. Der Innenausbau konnte allerdings nicht in Augenschein genommen werden, da das Objekt anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich war. Diesseitig waren insoweit Annahmen anhand der eingesehenen Bauakte und örtlichem Eindruck zu treffen.

Die Gebäudehülle weist nach Sachlage partiell Stahlbetonwände bzw. vermtl. KS-Mauerwerk nebst Wärmedämmverbundsystem und die Außenwände im Kellergeschoss nach Sachlage WU-Beton auf. Die Geschosdecken und Teile des Daches sind aus Stahlbeton bzw. unter der Plateaufläche des Mansarddaches mit extensiver Begrünung vermtl. in WU-Beton ausgeführt. Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Elektrostandard sind zeitgerecht bzw. bei hier vorliegendem Baujahr modern.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnungsgröße beträgt nach Ausweisung in der Bewilligung vom 19.05.2011 (UR-Nr. IK 133/2011, Notar Johannes Kirchhofer in Berlin) 136,40 m² incl. 106,60 m² beheizte Fläche, wobei die Freisitzflächen mit Terrassen-, Balkon- und Loggia- sowie Atriumsflächen nach § 5 der Teilungserklärung mit 50 % in Ansatz gebracht wurden.

Angaben zur Wohnfläche sowie sonstige Angaben zum Bewertungsobjekt konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 15.10.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Bei einer in der Teilungserklärung ausgewiesenen Gesamt-Wohnfläche auf dem Grundstück von 3.820,20 m² und einer diesbzgl. Miteigentumsquote von 938/1.000 entspricht die dem Wohnungseigentum Nr. 31 zugeschriebene Miteigentumsquote von 33/1.000 der ausgewiesenen Wohnfläche von 136,40 m² - 62/1.000 MEA entfallen auf 31 Tiefgaragenstellplätze.

Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin sind Freisitzflächen u.a. als Balkone oder Loggien bzw. Terrassen mit lediglich $\frac{1}{4}$ der Grundfläche in Ansatz zu bringen, so dass sich die anrechenbare Wohnungsgröße abweichend wie folgt ergibt:

Wohnfläche mit 136,40 m² abzgl. beheizte Fläche mit 106,60 m² = Freisitzfläche von 29,80 m² mit hälftigem Anteil der Grundfläche. Bei vollem Ansatz der Grundfläche der Freisitzflächen von 29,80 m² x 2 = 59,60 m² ist lediglich ein Viertel der Grundfläche als anrechenbare Wohnfläche mit 59,60 m² x $\frac{1}{4}$ = 14,90 m² in Ansatz zu bringen. Die anrechenbare Wohnfläche für das Wohnungseigentum Nr. 31 ergibt sich hieraus mit ca. 106,60 m² + ca. 14,90 m² = ca. 121,50 m².

Die Abweichung von der ausgewiesenen Wohnungsgröße liegt mit ca. 10,9 % bereits über dem zulässigen Toleranzbereich von Wohnflächenabweichungen gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Größe der Wohnung wird insofern im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht und stattdessen die diesseitig ermittelte Wohnfläche mit ca. 121,50 m² zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum wird durch den Wohnungseigentümer und seine Familie eigengenutzt. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Die aktuelle Höhe des Wohngeldes ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

- **Erhaltungszustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 12 Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen in den Erschließungsbereichen weisen vermtl. einem guten Unterhaltungszustand auf - ggf. sind allenfalls leichte Gebrauchsspuren zu verzeichnen (das Gebäude war anlässlich des Ortstermins allerdings nicht zugänglich und konnte lediglich durch die Scheiben der Hauseingangsbereiche in Augenschein genommen werden).

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. gleichfalls einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßigem Gebrauch auf - allerdings konnten örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins auch diesbzgl. nicht getroffen werden, da das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zugänglich war. Diesseitig wird von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten ausgegangen, für die ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 10.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Verkehrswert am 21.10.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

1.030.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin
Beschluss vom 21.09.2025 mit Verfügung vom 24.09.2025 sowie Posteingang am 26.09.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 31 nebst Kellerraum K31 und Sondernutzungsrecht an der Dachfläche SNR 9 auf dem Grundstück Dahmannstr. 8, Sybelstr. 50 (Flurstück 208/4) in 10629 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

(Das Wohnungseigentum Nr. 31 befindet sich im Gebäudeteil Sybelstr. 50 im Dachgeschoss postalisch rechts des in den Obergeschossen 2-spännigen Treppenhauses als Maisonette mit darüber belegtem Galeriegeschoss gleichfalls mit Zugang aus dem Treppenhaus)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 91/25
- **Wertermittlungstichtag:**
21. Oktober 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
21. Oktober 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 21.10.2025
anwesend:
– der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 31 als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG) konnte trotz geräumiger Ladungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das auf dem Grundstück Dahmannstraße 8, Sybelstraße 50 (Flurstück 208/4) aufstehende Wohngebäude war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich - über sonstige Mieter oder Miteigentümer auf dem Grundstück konnte ein Zugang u.a. des hier betroffenen Treppenhauses anlässlich des Ortstermins nicht gesichert werden, nachdem keine Partei erreichbar war. Das hier betroffene Grundstück konnte allerdings durch Miteigentümer des angrenzenden Nachbargrundstücks Sybelstr. 49 (Flurstück 4474/208 u.a.), mit dem das hier betroffene Grundstück eine gemeinsame Tiefgarage und Dienstbarkeiten als gegenseitige Herrschvermerke und Nutzungsrechte sowie u.a. eine Vereinigungsbaulast aufweist, über die auf dem Nachbargrundstück belegene Feuerwehrdurchfahrt zugänglich gemacht werden, so dass durch den Unterzeichneten der Hof des Anwesens und die rückwärtigen Gebäudefronten des aufstehenden Wohngebäudes mit den Gebäudeteilen Dahmannstraße 8, Sybelstraße 50 und insbesondere die Gebäuderückseite des Gebäudeteils Sybelstr. 50 mit dem hierin im Dachgeschoss und dem Galeriegeschoss als Maisonette belegtem Wohnungseigentum Nr. 31 in Augenschein genommen werden konnten.

Weder das hier betroffene Wohnungseigentum und der Kellerraum K31 des Wohnungseigentums noch die Tiefgarage mit auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen PKW-Stellplatz P20 des hier betroffenen Wohnungseigentümers waren anlässlich des Ortstermins zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insgesamt aber ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens bzw. des Gebäudekomplexes getroffen werden. Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche und insbesondere des hier betroffenen Wohnungseigentums werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten ergeben sich aus dem dem Gutachten beigegefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Stadt Charlottenburg, Blatt 47107
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**
Charlottenburg
- **Flur, Flurstücke:**
8, 208/4 (1.073 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.073 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
lfd. Nr. 1 des BestVZ
Gebäude- und Freifläche Dahlmannstraße 8, Sybelstraße 50 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Dahlmannstraße 8, Sybelstraße 50 (gemäß Liegenschaftskataster)]

lfd. 2/zu 1 des BestVZ
Grunddienstbarkeit (Tiefgaragen-Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Stadt Charlottenburg
Blätter 47223 bis 47256 BestVZ Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3 und dort vermerkt am
18.07.2011 bzw. am 14.02.2012.

lfd. 3/zu 1 des BestVZ
Grunddienstbarkeit (Geh- und Müllraum-Mitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Stadt Charlottenburg
Blätter 47223 bis 47256 BestVZ Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr.4 und dort vermerkt
am 18.07.2011 bzw. am 14.02.2012.

lfd. 4/zu 1 des BestVZ
Grunddienstbarkeit (Hof- und Spielplatz-Mitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Stadt Charlottenburg
Blätter 47223 bis 47256 BestVZ Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr.5 und dort vermerkt
am 18.07.2011 bzw. am 14.02.2012.

- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**

33/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 31 laut Aufteilungsplan.

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist gemäß BestVZ des Wohnungsgrundbuchs das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an der Dachfläche SNR 9 zugeschrieben.

- **Eigentümer:**

anonymisiert (§ 38 ZVG)

- **Lasten und Beschränkungen:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht für einen Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG)]). Gemäß Bewilligung vom 06.08.1965 eingetragen am 27.08.1965. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 47077 bis 47139 übertragen am 05.09.2011.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Zugangsrecht und Recht zum Transportieren von Transformatoren und Schaltanlagen) für einen Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG)]. Gemäß Bewilligung vom 19.05.2011 (UR-Nr. IK 127/2011, Notar Johannes Kirchhofer in Berlin) eingetragen am 18.07.2011. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 47077 bis 47139 übertragen am 05.09.2011.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für einen Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG)]. Gemäß Bewilligung vom 19.05.2011 (UR-Nr. IK 128/2011, Notar Johannes Kirchhofes in Berlin) eingetragen am 18.07.2011. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 47077 bis 47139 übertragen am 05.09.2011.

Grunddienstbarkeit (Hof- und Spielplatz-Mitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Stadt Charlottenburg Blätter 47223 bis 47256. Gemäß Bewilligung vom 19.05.2011 und 04.07.2011 (UR-Nrn. IK 129/2011 und IK 189/2011, Notar Johannes Kirchhofer in Berlin) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 18.07.2011. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 47077 bis 47139 übertragen am 05.09.2011.

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 15.07.2025.

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist rechteckig. Die Straßenfrontlänge zur Sybelstraße beträgt nach amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Ulrich Holdt vom 24.03.2011 ca. 30,49 m und die Straßenfrontlänge zur Dahmannstraße beträgt hiernach ca. 34,98 m.

Die Grundstückstiefe rechtwinklig zur Sybelstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze bzw. parallel zur Dahmannstraße beträgt ca. 34,94 m.

Die Grundstückstiefe rechtwinklig zur Dahmannstraße entlang der südlichen Grundstücksgrenze bzw. parallel zur Sybelstraße beträgt ca. 30,62 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,1 i.M. - die Straßenfrontlängen und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des hier betroffenen Eckgrundstücks sind bei hier vorliegender Bebauung als 7-geschossige Blockrandbebauung incl. Dachgeschoss (zzgl. Galeriegeschoss) sowie 8-geschossiger Überhöhung der Gebäudeecke zwischen den beiden Straßen sehr gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Das auf dem Eckgrundstück aufstehende weitgehend 7-geschossige straßenseitige Wohngebäude als Blockrandbebauung weist keinen Grenzabstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf, sondern bindet unmittelbar an die straßenseitige Nachbarbebauung an der Sybel- und der Dahmannstraße an.

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude weist zu den rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken zulässige bzw. mit Befreiung genehmigte Grenzabstände auf - (siehe anliegende Flurkarte). Der Grenzabstand hinter dem Vorderhaus zur Sybelstraße auf die südliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 22,00 m und der Grenzabstand hinter dem Vorderhaus zur Dahmannstraße auf die westliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 17,50 m.

Die südliche Grundstücksgrenze weist von dem angrenzenden Nachbargrundstück Dahmannstr. 9 (Flurstück 4689/203) aus eine 1- und 6-geschossige Grenzbebauung auf. Auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ebenfalls eine Grenzbebauung im Bereich der Kopfseite des dort als 6-geschossiger Altbau verbliebenen sogen. Gartenhauses über dessen Breite von 6,00 m unmittelbar vor der südlichen Grundstücksgrenze.

Auf dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ebenfalls im Blockinnenbereich in der südwestlichen Grundstücksecke eine zweiseitige Grenzbebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze über ca. 4,00 m und entlang der westlichen Grundstücksgrenze über ca. 3,00 m als 1-geschossige Netzstation.

Zusätzlich befindet sich unmittelbar hinter dem Vorderhaus zur Dahmannstraße über ca. 4,00 m Tiefe ein Teil der hier unterirdischen Tiefgarage als Grenzbebauung zu dem südlichen Nachbargrundstück. Eine entsprechende Grenzbebauung der unterirdischen Tiefgarage liegt hinter dem zur Sybelstraße orientierten Vorderhaus über eine Tiefe von ca. 6,00 m zu dem westlichen Nachbargrundstück vor, wobei sich die Tiefgarage auch von dort zu dem hier betroffenen Grundstück als Grenzbebauung erstreckt - tatsächlich handelt es sich um eine über beide benachbarten Grundstücke verbundene gemeinsame Tiefgarage, die eine Ein- und Ausfahrt auf dem westlichen Nachbargrundstück von bzw. zu der Sybelstraße aufweist.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist plan.

- **Untergrund:**

Das hier betroffene Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befinden sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden sowie teilweise auch eckig-kantige Steine mit überwiegend mittlerem Anteil im Ober- und Unterboden.

Für das Baugrundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss und keine akuter Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks überwiegend zwischen 4,00 m und 7,00 m.

Nach amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Ulrich Holdt vom 24.03.2011 ist allerdings der zu erwartende höchste Grundwasserstand mit +32,20 m NHN (Normalhöhennull) ausgewiesen - die Höhenkoten für das Gelände im Lageplan im Bereich des hier betroffenen Grundstücks liegen bei ca. +35,00 m womit sich ein Abstand zwischen Geländeoberfläche und höchstem zu erwartendem Grundwasserstand von lediglich 2,80 m ergibt.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Eine Bescheinigung über eine evtl. Registrierung des hier betroffenen Grundstücks im Bodenbelastungskataster konnte seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf auf diesseitige schriftliche Anforderung bereits am 29.09.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden - ein diesbzgl. Katastereintrag liegt vermtl. nicht vor.

Altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe V/3 bzw. 5 Vollgeschossen und einer GFZ von 1,5 bzw. einer GRZ von 0,3 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den Straßen- und Fluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1231), der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt. Gleichzeitig wird die f.f. Baufluchtlinie auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 als Baugrenze übergeleitet.

Das Grundstück liegt zudem im beabsichtigten räumlichen Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 4-15B.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) ist das Quartier des hier betroffenen Grundstücks weiträumig als Wohnbaufläche W₁ mit einer GFZ über 1,5 vorgesehen.

Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet. Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage auch keiner Gestaltungssatzung unterworfen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

Das Grundstück befindet sich entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

In Berlin gilt die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich auf dem schräg gegenüber belegenen Grundstück Sybelstraße 20/21 (Flurstück 213/3) in ca. 35 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ein Baudenkmal: „Gemeinde-Doppelschule“ aus den Jahren 1908-1909 (Obj. Dok. Nr.: 090 96457) mit hierdurch ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes, wobei in Ansehung der auf dem hier betroffenen Grundstück und in der weiteren Nachbarschaft erst in den letzten Jahren errichteten Neubauten diesbzgl. nennenswerte Einschränkungen nicht zu erwarten sind.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 4.762,00 m² nach vorliegender Nutzungsberechnung in den genehmigten Bauvorlagen bzw. diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte und der verfügbaren Bauvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/915 vom 21.06.2011 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017 - mit einer GFZ von 4,438 bzw. rd. 4,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschoss mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ) und einer bebauten Fläche von ca. 675,00 m² mit einer GRZ von 0,629 bzw. rd. 0,6 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.073 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein Dachgeschoss als Galeriegeschoss bei jeweils vorhandenem Mansarddach über den Gebäudeteilen vorhanden; ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss nicht vorhanden) mit ca. $4.762,00 \text{ m}^2 + 675,00 \text{ m}^2 \times 0,75 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 5.268,25 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss als Vollgeschoss sowie das anteilige Galeriegeschoss als Nicht-Vollgeschoss ohne Ansatz einer anteiligen Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 4,910 bzw. rd. 4,9.

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei lediglich vorhandenem Rohdachboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ ohne diese Flächen ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein zusätzliches Dachgeschoss als Galeriegeschoss mit Ausbau zu Wohnzwecken vorhanden - das Kellergeschoss ist nicht ausgebaut oder ausbaubar.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Fernwärme-, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt; ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Dahmann- und der Sybelstraße vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation innerhalb eines Abwasserrohrsystems auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 29.09.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Dahmannstraße“ und „Sybelstraße“ erschlossen.

Nach Sachlage ist sind die beiden das Grundstück anbindenden Straßen erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können Erschließungsbeiträge weder bzgl. der Dahmannstraße noch bzgl. der Sybelstraße nicht mehr erhoben werden.

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden. Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

Für den hier jeweils betroffenen Straßenabschnitt der das Grundstück anbindenden Straßen sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage und diesseitiger Einschätzung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden. Diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht abzutreten ist, da es sich hier um eine Blockrandbebauung entlang der Bau- und Straßenfluchtlinie ohne einen Vorgartenstreifen o.ä. handelt.

- **Baulasten:**

Lt. Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 10.11.2025 besteht zulasten des hier betroffenen Grundstücks Dahmannstr. 8, Sybelstr. 50 (Flurstück 208/4) GB von Stadt Charlottenburg, GBBL. 27782 [vor Aufteilung in Sondereigentume] lfd. Nr. 1 eine Baulast mit Eintragsdatum vom 12.07.2011 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1253 Seite 1

Die Grundstücke

Dahmannstraße 8 / Sybelstraße 50 (Flurstück 208/4, Grundbuchblatt 27782) [vor Aufteilung in Sondereigentume], Sybelstr. 49 (Grundbuchblatt 29803 lfd. Nr. 1 Flurstück 4475/203) und

Sybelstr. 49 (Grundbuchblatt 29803) lfd. Nr. 2 Flurstück 4474/208 gelten zusammen baurechtsrechtlich als ein Baugrundstück, solange die Gebäude bestehen.

Über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung keine Angaben gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird - (weitere) begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Dahlmannstr. 8, Sybelstr. 50 (Flurstück 208/4) befindet sich zentral in der Metropole innerhalb des Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) am südlichen Rand des Ortsteils Charlottenburg im Berliner Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in nur ca. 260 m Entfernung zum südlich angrenzenden Ortsteil Wilmersdorf, in nur ca. 200 m Entfernung zum süd-westlich angrenzenden Ortsteil Halensee, in ca. 1.500 m Entfernung zum westlich angrenzenden Ortsteil Westend und in ca. 3.100 m Entfernung zum nördlich angrenzenden Ortsteil Charlottenburg-Nord, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegen. Das Grundstück befindet sich außerdem in ca. 2.300 m Entfernung zum süd-östlich angrenzenden Ortsteil Moabit im Stadtbezirk Mitte, in ca. 2.100 m zum östlich angrenzenden Ortsteil Tiergarten gleichfalls im Bezirk Mitte sowie in ca. 2.300 m Entfernung zum süd-östlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt in östliche Richtung rd. 2,2 km und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt gleichfalls in östliche Richtung rd. 7,5 km.

Das hier betroffene Eckgrundstück Dahlmannstr. 8, Sybelstr. 50 (Flurstück 208/4) befindet sich auf der westlichen Seite der Dahlmannstraße im Abschnitt zwischen der Sybelstraße und der dem Kurfürstendamm in ca. 220 m Entfernung südlich des Grundstücks sowie auf der südlichen Seite der Sybelstraße zwischen Dahlmannstraße und der Roscherstraße in ca. 65 m Entfernung westlich des hier betroffenen Grundstücks.

Der hier betroffene Streckenabschnitt der Dahlmannstraße weist temporären Schleichverkehr aus dem Bereich der Gervinus- bzw. Lewishamstraße in Richtung des Kurfürstendamms auf, wobei es sich im hier betroffenen Streckenabschnitt um eine 30 km/h-Zone handelt. Die Sybelstraße ist gleichfalls als untergeordnete Quartierstraße innerhalb der 30 km/h-Zone ausgelegt, weist hier allerdings allenfalls Anlieger- bzw. Zielverkehr aufgrund des Nahbereichs zwischen dem Kurfürstendamm und dem Regional- und S-Bahnhof „Berlin-Charlottenburg“ am Stuttgarter Platz auf.

Das Grundstück befindet sich im Bereich der Parkraumbewirtschaftungszone 129, wobei diese Parkraumbewirtschaftungszone durchweg auch von angrenzenden Parkraumbewirtschaftungs-zonen umgeben ist. Das Stellplatzaufkommen ist dennoch knapp.

Beide das Grundstück anbindenden Straßen weisen gegenläufigen Richtungsverkehr bei allerdings jeweils nur geringer Fahrdambbreite auf, so dass insbesondere in der Sybelstraße bei entgegenkommendem Lieferverkehr ggf. an Grundstücksausfahrten bzw. im Einmündungsbereich angrenzender Straßen auszuweichen ist.

Der Fahrdamm der Straßen weist Asphaltbelag auf. In der Sybelstraße sind insbesondere im Bereich der benachbarten Gemeinschaftsschule Boden- bzw. sogen. Tempeschwellen aus Kopfsteinpflaster vorhanden.

Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit großflächigen Granitplatten noch aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und Kleinsteinpflasterung bzw. unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück in der Sybelstraße mit Betonsteinpflasterung befestigt. PKW-Stellplätze sind als Parktaschen in beiden das Grundstück anbindenden Straßen vorhanden, wobei ein Überfahren der Bordschwelle respektive ein halbversetztes Parken halbwegs rechtwinklig zum Straßenraum mit einer Achse der PKW auf dem Bürgersteig gemäß Gebotszeichen vorgegeben ist.

Fahrradwege o.ä. sind nicht angelegt. Im Straßenraum sind mittelhoch- und hochstämmige Straßenbäume vorhanden - Vorgärten o.ä. sind nicht vorhanden. Straßenraumbeleuchtung ist ausreichend vorhanden, wobei in beiden Straßen die historischen Aufsatzlaternen aus den 1920er bzw. ggf. den 1950er Jahren erhalten bzw. auf LED-Leuchtmittel umgestellt worden sind.

Die Lage des hier betroffenen Grundstücks ist für eine Innenstadtlage vergleichsweise ruhig. Von der in knapp 250 m Entfernung am nördlichen Ende der Dahmannstraße verlaufenden Stadt- und Regionalbahntrasse respektive dem Bahnhof „Berlin-Charlottenburg“ wirken Störungen nur nachrangig bzw. allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen. Von dem in gleichfalls ca. 250 m Entfernung am südlichen Ende der Dahmannstraße verlaufenden Kurfürstendamm sind nennenswerte Störungen nach örtlichem Eindruck gleichfalls nicht wahrnehmbar.

Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nach diesseitigem Eindruck anlässlich des Besichtigungstermins nicht vor, wobei allerdings im unmittelbaren Nahbereich verschiedene Gastronomie-Betriebe u.a. mit Schankgärten im Straßenraum ansässig sind, von denen ggf. mindestens in der warmen Jahreszeit Emissionsbelastungen ausgehen dürften.

Ebenso dürften von der im Nahbereich belegenen Gemeinschaftsschule mindestens in den Pausen während der warmen Jahreszeit temporär deutliche Lärmemissionen ausgehen.

Mindestens temporär sind Belastungen durch Fluglärm aus bereits größerer Höhe im Nahbereich aufgrund der neuen Abflugrouten des Flughafens BER zu verzeichnen, dessen An- und Abflugstrecken nach Sachlage neuerdings über den Bereich „Westkreuz“ führen.

Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 liegen Überflüge im Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) und bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) vor.

Das Quartier bzw. bauliche Umfeld des hier betroffenen Grundstücks weist eine hohe Wohn-dichte aufgrund der Blockrandbebauung mit 5- bis 6-geschossgem Altbaubestand aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) u.a. mit Blockinnenbebauung als Seitenflügel und Quergebäude sowie zu einem erheblichen Anteil auch 6- bis 7-geschossige Neubauten als Wohn- und Geschäftshäuser aus den 1960er bis 1980er Jahren und vereinzelt erst aus den 2000er und 2010er Jahren auf. Auf dem hier betroffenen Grundstück ist eine Überhöhung der Gebäude-ecke zu den beiden das Grundstück anbindenden Straßen mit 8-geschossgem Turmaufbau vorhanden.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Lewishamstraße in ca. 120 m und Kurfürstendamm in ca. 250 m jeweils fußläufiger Entfernung. Der Adenauerplatz u.a.

mit anbindender Brandenburgischen und Wilmersdorfer Straße befindet sich in ca. 370 m und die Kantstraße in ca. 500 m fußläufiger Entfernung.

Über Sybel-, Joann-Friedrich-Straße und Kurfürstendamm und die Schwarzbacher Straße ist die Autobahnanschlussstelle „Kurfürstendamm“ der A100 (Stadtautobahn) in ca. 1.800 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück in Richtung Süden und via Kurfürstendamm, Rathenauplatz und Hallenseestraße ist die Anschlussstelle „Kurfürstendamm“ der A100 (Stadtautobahn) in ca. 2.000 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück in Richtung Norden zügig erreichbar (jeweils vor und hinter dem Rathenau-Tunnel mit Auffahrten „Kurfürstendamm“).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen u.a. auf der Lewishamstraße sowie dem Kurfürstendamm und deutlich entfernter auf der Kantstraße mit verschiedenen Buslinien zur Verfügung. Der Regionalbahn- und Stadtbahn-Bahnhof „Berlin-Charlottenburg“ befindet sich in rd. 300 m und die U-Bahnstation „Adenauerplatz“ in ca. 400 m jeweils fußläufiger Entfernung. Die S-Bahnstation „Halensee“ befindet sich in ca. 1.300 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich bereits im Quartier auf dem Kurfürstendamm bzw. den anliegenden und umgebenden Quartierstraßen in fußläufiger Entfernung verschiedene Angebote u.a. verschiedene Lebensmittelsupermärkte und -discounts zur Verfügung.

Für die mittel- und langfristige Versorgung stehen gleichfalls in fußläufiger Entfernung bzw. insbesondere ab Höhe des Adenauerplatzes mit zunehmendem Geschäftsaufkommen in Richtung des Breitscheidplatzes bzw. der Tauentzienstraße als überregionale Einkaufszone weitere Angebote zur Verfügung. Ebenso ist die Wilmersdorfer Straße als überregionale Einkaufszone (Fußgängerzone) mit allerdings einfacherem Angebot auch für kurz- bis langfristige Güter ab einer fußläufigen Entfernung von rd. 300 m bzw. im Bereich der Einkaufszone in einer Entfernung von rd. 700 m gut erreichbar.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten u.a. auch Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit gutem Angebot.

Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich z.T. im weiteren Umfeld zur Verfügung - im Quartier befinden sich insbesondere am Kurfürstendamm selbst etliche Restaurants- und sonstige Lokalitäten.

Es handelt sich für das hier betroffene Grundstück ausweislich des Straßenverzeichnisses zum aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 um eine gute Wohnlage.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 3 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.468 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 8,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,3 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.116 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der Margarete- und Arthur-Eloesser-Park mit Kinderspielplatz und Bolzplatz befindet sich im Bereich des Bahnhofs „Charlottenburg“ in ca. 260 m fußläufiger Entfernung. Der Hochmeisterplatz mit großflächiger Grünanlage und großer Abenteuerspielplatzanlage befindet sich südlich des Kurfürstendamms in ca. 630 m fußläufiger Entfernung. Der Preußenpark mit Thaipark ist in ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung gleichfalls auf der südlichen Seite des Kurfürstendamms noch gut zu erreichen.

Der „Lietzenseepark“ mit Lietzensee befindet sich in ca. 1.500 m und der „Halensee“ mit umgebender Grünanlage befindet sich in ca. 1.750 m fußläufiger Entfernung.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1965

erfolgte die Errichtung einer Netzstation in der süd-westlichen Grundstücksecke durch den damaligen Versorgungsträger gemäß Bauschein Nr. 2519 vom 30.09.1965.

2010

erfolgte die Freilegung des Grundstücks von dem mit Bauschein Nr. 971 vom 29.07.1954 und mit Gebrauchsabnahme vom 29.12.1954 errichteten Wohngebäude. Die Netzstation wurde nach Sachlage erhalten.

2011

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/915 vom 21.06.2011 über die mit Nrn. 1-32 bezeichneten Wohnungen und die mit K1-K32 bezeichneten Kellerräume sowie die mit P1-P31 bezeichneten Tiefgaragenstellplätze in dem seinerzeit noch zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück Dahlmannstr. 8, Sybelstr. 50 (Flurstück 208/4) gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 19.05.2011, 07.07.2011 und 29.08.2011 (UR-Nrn. IK 133/2011, IK 194/ 2011 und IK 229/2011 jeweils Notar Johannes Kirchhofer in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 05.09.2011.

2012

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes als Teil der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Eckbebauung und des auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück Sybelstr. 49 (Flurstück 4474/208 u.a.) aufstehenden Wohngebäudekomplexes mit einer sich über beide Grundstücke erstreckenden Tiefgarage nebst Ein- und Ausfahrt auf dem Grundstück Sybelstr. 49 (Flurstück 4474/208 u.a.), wobei die beiden angrenzenden Grundstücke als nur ein Baugrundstück über eine Baulast vereinigt sind (Vereinigungsbaulast, s.o.).

Die Bebauung auf dem hier betroffenen Grundstück erfolgte auf der Grundlage der Bauvorlagen gemäß Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 63 Abs. 3 Satz 3 BauO Bln) 130-2019-2652 mit zunächst 32 Wohnungen und 28 PKW-Tiefgaragenstellplätzen und aufgrund der Umplanung

vor Fertigstellung auf der Grundlage der Bauvorlagen gemäß Genehmigungsverfahren (§ 63 BauO Bln) 130-2010-2652 vom 21.02.2011 mit nunmehr 32 Wohnungen und 28 bzw. gemäß Nachtrag 31 PKW-Tiefgaragenstellplätzen und Ausnahme Nr. 2011/1195 von den Festlegungen des Baunutzungsplans i.V. mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO58).

Hiernach wurde seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes mit Datum vom 25.05.2011 mitgeteilt, dass die Prüfung der eingereichten Bauvorlagen abgeschlossen ist, und dass ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen nicht notwendig ist. Auch eine Untersagung nach § 15 BauGB wird seinerzeit für das Bauvorhaben nicht ausgesprochen.

Mit der Ausführung des Bauvorhabens konnte hiernach seinerzeit sofort begonnen werden.

Die Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens erfolgte am 26.10.2012 gemäß Mitteilung an das Bauaufsichtsamt mit Datum vom 15.11.2012.

2013

erfolgte auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.11.2012 (Änderung der AB Nr. 2011/915 vom 21.06. 2012) zur Bestätigung, dass die mit Nr. 15 bezeichnete Wohnung und der mit K15 bezeichnete Kellerraum als in sich abgeschlossen gilt, die Verschmelzung der Wohnungseigentume Nrn. 15 und 16, wobei Blatt 47092 für das Wohnungseigentum Nr. 16 geschlossen wurde - die Eintragung des insoweit geänderten Bestandes in das Grundbuch erfolgte am 27.05.2013.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes konventionell weitgehend als Stahlbetonbauwerk errichtetes 7-geschossiges Mehrfamilienhaus incl. des Mansarddaches als Vollgeschoss mit 8-geschossiger Überhöhung der Gebäudeecke zwischen den beiden das Eckgrundstück anbindenden Straßen. Über dem Dachgeschoss als Vollgeschoss befindet sich zusätzlich ein sogen. Galeriegeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit vollständigem Ausbau zu Wohnzwecken - ein Rohdachboden o.ä. ist nicht vorhanden.

Das vollständig unterkellerte Gebäude weist weitgehend eine Tiefgarage auf, die partiell als unterirdische Garage bis in den Bereich des hinter dem Gebäude belegenen Hofraums auskoffert, wobei sich eine Ein- und Ausfahrt über eine Ampel-geregelte Rampe zur Sybelstraße innerhalb des Vorderhauses auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Sybelstr. 49 (Flurstück 4474/208 u.a.) befindet.

Ein kleinerer Teil des Kellergeschosses weist vor der zur Sybelstraße orientierten Gebäudefront bzw. vor der Brandwand zur angrenzenden Nachbarbebauung auf dem Grundstück Sybelstr. 49 (Flurstück 4474/208 u.a.) das Treppenhaus Sybelstr. 50 mit Aufzugsanlage, einen Haustechnikraum vermtl. mit Wärmetauscherstation der Fernwärmeversorgung und 6 Abstellkellerräume sowie eine Tiefgaragenschleuse und im hofseitigen Zwickel zwischen den Gebäudefronten das Treppenhaus Dahmannstr. 8 mit Aufzugsanlage und Schleuse zur Tiefgarage auf.

Das auf dem hier betroffenen Eckgrundstück belegene Gebäude weist 2 Treppenhausaufgänge (Dahmannstraße 8 und Sybelstraße 50) auf. Die Treppenhausaufgänge sind nicht untereinander verbunden - eine Verbindung zwischen den Gebäudeteilen bzw. den Treppenhausaufgängen nebst hierin belegenen Aufzugsanlagen besteht über die Tiefgarage und einem Kellerersatzraum-Abstellbereich im Erdgeschoss.

Die Geschosse in beiden Treppenhausaufgängen sind insoweit durchweg barrierefrei zugänglich.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 31 befindet sich im Dachgeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Sybelstr. 50 und reicht als Maisonette bis in das darüber belegene sogen. Galeriegeschoss mit diesbzgl. Zugang auch aus dem Treppenhauskopf.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudeteil Sybelstr. 50 handelt es sich um den nach Norden orientierten Schenkel des auf dem Eckgrundstück belegenen Gebäudes - bei dem Gebäudeteil Dahmannstraße 8 handelt es sich um den nach Osten orientierten Gebäudeschenkel. Beide Treppenhauseingänge sind unmittelbar aus dem jeweils anbindenden Straßenraum zugänglich.

Der Treppenhauseingang Dahmannstr. 8 ist in den Obergeschossen weitgehend 3-spännig organisiert - lediglich im 5.OG sind nach Verschmelzung der Wohnungseigentume Nrn. 15 und 16 (nunmehr noch Nr. 15) bzw. Ausfall der separaten Mittelwohnung noch 2 Wohnungen vorhanden.

Im Erdgeschoss weist der Treppenhauseingang Dahmannstr. 8 lediglich postalisch links spannend 2 Wohnungen auf. Postalisch rechts spannend befinden sich im Erdgeschoss Abstellräume quasi als Kellerersatzräume bzw. entsprechende Verschläge sowie ein Kinderwagen- und Rollstuhl-Abstellraum.

Der Abstellraumbereich ist gleichfalls aus dem Hauseingangsbereich des Gebäudeteils Sybelstraße 50 zugänglich - insofern besteht über den Abstellraumbereich im Erdgeschoss zwischen den beiden Treppenhäusern gleichfalls eine Verbindung.

Der Treppenhauseingang Dahmannstr. 8 weist 18 Wohnungen auf, wobei die im Erdgeschoss postalisch links vorne belegene straßenseitige Wohnung als Maisonette ausgeführt ist und auch im 1.OG postalisch Mitte zugänglich ist.

Die 3 im Dachgeschoss belegenen Wohnungen sind gleichfalls als Maisonetten ausgelegt und reichen bis in ein über dem Dachgeschoss belegenes Galeriegeschoss mit anbindenden Dachterrassen.

Der Treppenhauseingang Sybelstr. 50 ist in den Obergeschossen durchgehend 2-spännig organisiert.

Im Erdgeschoss weist der Treppenhauseingang lediglich postalisch rechts spannend 1 Wohnungen auf. Postalisch links spannend befinden sich im Erdgeschoss Abstellräume quasi als Kellerersatzräume bzw. entsprechende Verschläge sowie ein Kinderwagen- und Rollstuhl-Abstellraum.

Der Abstellraumbereich ist gleichfalls aus dem Hauseingangsbereich des Gebäudeteils Dahmannstr. 8 zugänglich - insofern besteht über den Abstellraumbereich im Erdgeschoss zwischen den beiden Treppenhäusern gleichfalls eine Verbindung (s.o.).

Der Treppenhauseingang Sybelstr. 50 weist 13 Wohnungen auf. Die 2 im Dachgeschoss belegenen Wohnungen sind als Maisonetten ausgelegt und reichen bis in ein über dem Dachgeschoss belegenes Galeriegeschoss mit anbindenden Dachterrassen.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück insoweit 31 Wohnungen als Wohnungseigentume nebst den zugehörigen Kellerräumen und 31 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentume - summa summarum befinden sich auf dem Grundstück insoweit 62 Sondereigentume.

Gewerbeeinheiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 31 befindet sich im Gebäudeteil Sybelstr. 50 im Dachgeschoss postalisch rechts des in den Obergeschossen 2-spännig organisierten Treppenhauses als Maisonette mit darüber belegendem Galeriegeschoss gleichfalls mit Zugang zum bzw. vom Treppenhaus.

Es handelt sich bei dem Wohnungseigentum um eine 3-Zimmerwohnung mit Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer im Dachgeschoss und offenem Luftraum im Wohnzimmer zu einem über dem Dachgeschoss belegenen Galeriegeschoss bzw. einer Galerie. Zentral in der Wohnung befindet sich im Dachgeschoss die Eingangsdiele mit an deren Rückseite belegenen 2 innenliegenden und motorisch belüfteten bzw. künstlich belichteten Badezimmern. Links spannend befindet sich unmittelbar neben der Eingangstür aus dem Treppenhaus ein unterhalb der aus dem Wohnzimmer in das Galeriegeschoss aufgehenden einläufigen Treppe vollständig eingehauster Abstellraum.

Kinderzimmer und Schlafzimmer sind nach Süden zum Hof des Anwesens orientiert - vor dem Schlafzimmer befindet sich eine Freisitzfläche als Loggia bereits innerhalb der Steildachfläche. Das Wohnzimmer ist nach Norden zur Sybelstraße bzw. den Kreuzungsbereich mit der Dahlmannstraße orientiert - vor dem Wohnzimmer befindet sich gleichfalls eine Freisitzfläche als Loggia gleichfalls bereits innerhalb der Steildachfläche.

Aus dem Wohnzimmer ist außerdem eine kleine L-förmig möblierte Kochküche ohne Sperrtür zum Wohnzimmer mit Orientierung gleichfalls nach Norden zur Sybelstraße zugänglich.

Die einläufig in das Galeriegeschoss aufgehende und darunter mit einem Abstellraum im Dachgeschoss abgekofferte Treppe führt in eine zum Treppenloch und dem Luftraum über dem Wohnzimmer im Dachgeschoss offene Galerie, die sich im Wesentlichen oberhalb der Eingangsdiele, der beiden Badezimmer, der Küche im Dachgeschoss und dem Aufzugsschacht im Treppenhaus erstreckt. Ein Zugang aus dem Treppenhaus bzw. eine Fluchttür zum Treppenhaus ist vorhanden - die Möglichkeit eines Aufzugstransfers in das Galeriegeschoss besteht nicht (höchste Aufzugsstation im Dachgeschoss).

Von der Galerie aus ist in dem Geschoss eine hofseitig anbindende Dachterrasse zugänglich, die in Verbindung mit dem weiteren Galeriegeschoss an den hofseitigen Fronten des Gebäudekomplexes einen geschosshohen Dremmel zur Plateaufläche des Berliner Mansarddaches mit durchgehend stehenden Fenstern bzw. Fenstertür-Anlagen aufweist. Zusätzlich sind zur Belichtung des Galeriegeschosses Lichtkuppeln vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist sowohl im Dachgeschoss als auch im Galeriegeschoss u.a. über den Luftraum oberhalb des Wohnzimmers Querbelüftung auf.

Die in der mit extensiver Begrünung versehenen Plateau-Dachfläche des Mansarddaches belegene Fläche einer Lichtkuppel ist gemäß anliegendem Teilungsplan als Teil des Wohnungseigentums 31 ausgewiesen. Zusätzlich besteht zur Nutzung durch Kamine sowie Klima- und Satellitenanlage gemäß § 11a Nr. 2 der Teilungserklärung vom 19.05.2011 ein Sondernutzungsrecht an der Aufdachfläche, die mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A umschrieben ist.

Zum Umfang des Wohnungseigentums Nr. 31 gehört auch der Kellerraum K31 gleichfalls im Gebäudeteil Sybelstr. 50 im postalisch recht spannenden Kellerflur mit anbindenden Abstellverschlüssen als 2. Abstellverschlus rechts an der straßenseitigen Gebäudefront vermtl. als Stabmattenbox oder Alu-Lamellenverschlus o.ä.

(Das Gebäude incl. des Keller- und des Dach- bzw. Galeriegeschosses des hier betroffenen Wohnungseigentums und war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.)

- **Art der Konstruktion:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex ist teilweise als Mauerwerks- und teilweise in Stahlbeton-Fertigteilbauweise sowie mit örtlich geschalteten Wandumfassungen u.a. im Kellergeschoss mit Wandumfassungen aus wasserundurchlässigem Beton in vermtl. mindestens 30 cm Stärke (WU-Beton) in Verbindung mit einem in Ansehung des hohen Grundwasserstandes u.a. auch in der Tiefgarage vermtl. 60 cm starken WU-Betonplattenfundament errichtet worden.

Die Außenwandumfassungen über dem Kellergeschoss sind nach Sachlage aus KSV/L-Mauerwerk in mindestens 36,5 cm Stärke ausgeführt und weisen an den straßenseitigen Gebäudefronten ein Wärmedämmverbundsystem vermtl. mit 15 cm starken Mineralfaserdämmstoffmatten und hellgetöntem mineralischen Reibputz oder Kunstharzputz oberhalb des 1. Obergeschosses auf. Im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss befindet sich an den straßenseitigen Fronten eine Vorhangfassade aus großformatiger Feinsteinzeugplattierung in Sandsteinoptik und Bossenputzdekor vermtl. mit hydrophobierender mineralischer Dämmung über einer ca. 1,00 m hoch aufgehenden Sockelverkleidung aus Granitplatten mit vermtl. entsprechender Dämmung. Balkone weisen massiv abgemauerte Brüstungen mit mehrfacher Profilierung des Dämmputzes entsprechend den Fensterbrüstungen sowie umlaufenden Friesbändern und der Traufe auf. Bodentiefe sogen. Französische Fenster weisen außenliegende feuerverzinkte Stahlgitter-Brüstungen entsprechend den auf die massiven Balkonbrüstungen aufgesattelten Brüstungsgittern auf. Die Dachgauben der unteren Dachebene weisen gleichfalls Putzfassaden mit mehrfacher Profilierung des Dämmputzes auf.

Die hofseitigen Fassaden des Gebäudekomplexes sind deutlich einfacher und weisen auf dem gleichfalls hellgetöntem Reibputz nur im Bereich von Balkonbrüstungen und vereinzelt im Bereich der Dachgauben mehrfache Profilierung als Dämmputz auf.

Balkone bzw. Loggien sind als WU-Beton-Fertigteile nach Sachlage mit sogen. Isokörben zur thermischen Trennung vom Baukörper als Stahlbeton-Kragplatten ausgeführt.

Tragende und aussteifende Wandscheidungen u.a. als sogen. Schotten sind vermtl. gleichfalls in Stahlbeton ausgeführt. Wohnungstrennwände und die Treppenhauswände sind nach Sachlage aus KSV-Mauerwerk oder als unbewehrte Stahlbetonwände ausgeführt. Leichte Wandscheidungen sind als KS-Mauswerkswände bzw. auch als Gipsdielen sowie insbesondere im Dachgeschoss als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

Die Geschossdecken sind als Stahlbetonplattendecken aus Fertigteilen als Filigrandecken mit Aufbeton bzw. im Außenbereich oberhalb der Tiefgarage außerhalb der darüber aufgehenden Gebäude aus WU-Beton mit Mutterbodenauftrag bzw. befestigten Verkehrsflächen ausgeführt. Die Dachdecken des Gebäudekomplexes sind im Galeriegeschoss über dem Dachgeschoss als Stahlbetondecken vermtl. im Bereich von Dachterrassen in WU-Beton-Ausführung verbaut worden. Die Dachschrägen und die Plateaufläche des Gebäudekomplexes sind teilweise in Stahlbeton und im Übrigen zimmermannsmäßig mit Sparrenlage nebst mineralischer Dämmung und Alukaschierung als Dampfsperre sowie hinterlüfteter Ziegel- oder Betondachsteindeckung nebst Delta-Unterspannbahn abgebunden. Die Innenseiten der Dachschrägen weisen Gipskartonbeplankung (GKF) bzw. ggf. Fermacellplatten mit höherer Masse für einen besseren Schallschutz auf.

Die Plateaufläche des Gebäudekomplexes ist vermtl. gleichfalls als Stahlbetondecke aus WU-Beton bzw. mit Nassbodenaufbau und extensiver Begrünung nebst entsprechendem Bodenaufbau ausgeführt.

Es sind verdeckt liegende Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech vorhanden. Schneefanggitter und Leiterhaken sind vorhanden - Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech oder feuerverzinktem Stahl verbaut.

Über Dach aufgehende Schornsteinköpfe sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden - der Gebäudekomplex weist Fernwärmeversorgung u.a. mit Wärmetauscherstation im Kellergeschoss auf.

Die Treppenläufe sind gleichfalls massiv als Stahlbetonläufe nebst entsprechenden Podestflächen und Verwahrung mit Tronsolen an den Umfassungsflächen zur Trittschallminderung ausgeführt. Zu dem Treppenloch des im Hauseingangsbereich abgehenden offenen Kellertreppengangs sowie zum Treppenauge der im Treppenhaus aufgehenden Treppenläufe sind Stahl-

gittergeländer mit Obergurt als Holzhandlauf sowie zum Kellergeschoss ein wandverwahrter Edelstahl-Handlauf vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins wird der Ausbaustandard und Erhaltungszustand nach örtlichem Eindruck und diesseitiger Einschätzung wie folgt angenommen.

Wände:

Die Wandumfassungen im Hauseingangsbereich weisen bis etwa in Handlaufhöhe großformatige Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor bzw. Juramarmorplattierung (ca. 40 cm x 80 cm) mit umlaufender Bordüre und darüber gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) bis zu einem mehrstufigen Deckenversprung mit hierin verbauter indirekter Beleuchtung auf. Der Treppenhausaufgang selbst weist vermtl. halbhoch einen Kunstharzreibeputz (beige o.ä.) mit ggf. in Handlaufhöhe umlaufendem Holzfries und darüber glatt gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf.

Der im Hauseingangsbereich offene Kellertreppenabgang im Gebäudeteil Sybelstr. 50 weist glatt gefilzten bzw. gespachtelten Kalk- oder Gipsputz auf. Die Kellerdiele innerhalb des Treppenhauses weist vermtl. entsprechende Wandumfassungen bzw. bzgl. der Außenwandumfassungen gespachtelte Stahlbetonwände mit Anstrich (weiß) auf. Der weitere Kellerbereich innerhalb der Tiefgarage weist gleichfalls glatt gespachtelte Stahlbetonumfassungen bzw. verputzte und gleichfalls gespachtelte Mauerwerkswände in und zu den Treppenhauskernen auf. Der Abstellkellerbereich innerhalb des Gebäudeteils Sybelstr. 50 weist vermtl. Stahlbetonaußenwandumfassungen und Innenwände als KS-Mauerwerkswände mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) auf.

Die Kellerabstellverschlüsse der Wohnungen sind nach diesseitiger Einschätzung als Stabmatenboxen oder als Leichtmetall-Lamellenverschlüsse mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Innerhalb der Wohnungen sind nach Sachlage gleichfalls schalungsglatte und gespachtelte Betonwandumfassungen sowie nach Sachlage auch verputzte und gespachtelte Mauerwerkswände bzw. gespachtelte Gipsdielen- bzw. Gipskarton-Ständerwände vorhanden und gestrichen (weiß).

Die Sanitärräume weisen vermtl. großformatige Feinsteinzeugplattierung auf (ca. 30 cm x 60 cm, vermtl. geschmacksneutral: weiß oder grau bzw. in Natursteindekor ggf. Juramarmor o.ä.) auf. Im Bereich der Küchenarbeitszeilen dürfte halbhoch oder als Paneel eine entsprechende Fliesung vorhanden sein.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach Sachlage eine entsprechende Ausstattung auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des Treppenhauses im Gebäudeteil Sybelstr. 50 weist nach Sachlage großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 80 cm, Juramarmordekor) bzw. entsprechende Natursteinplattierung mit Rechteckeingassung als Granitfries in einem Teilbereich auf.

Die Treppenläufe weisen auf den Tritt- und Setzstufen sowie die Podestflächen weisen entsprechende Feinsteinzeug- bzw. Natursteinplattierung (Juramarmor o.ä.) auf.

Der Kellertreppenabgang mit anbindendem Flur und Schleuse vor der Tiefgarage weisen gleichfalls entsprechende Plattierung auf. Die weiteren Kellerbereiche außerhalb der Treppenhausbereiche weisen vermtl. einen staubbindenden Anstrich bzw. Epoxidharzbeschichtung o.ä. (vermtl. grau) auf. Im Bereich der Tiefgarage ist vermtl. ein flügelgeglätteter Betonboden bzw. ein Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich vorhanden.

Die im Erdgeschoss belegenen Abstellverschlge und die Kinderwagen- bzw. Rollstuhl-Abstellflächen weisen vermtl. entsprechend den Abstellkeller- und Haustechnikbereichen im Kellergeschoss einen staubbindenden Anstrich bzw. Epoxidharzbeschichtung o.. (vermtl. grau) auf.

Die Wohnungen weisen in den Wohnräumen, der Diele, dem Abstellraum etc. und der Galerie (soweit vorhanden) vermtl. einen Echtholz-Fertigparkettboden auf schwimmend verlegtem Zementestrich und in den Sanitärräumen und der Küche keramische Plattierung aus großformatigen Feinsteinzeugfliesen auf Zementestrichboden auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen das Kinder- und Elternschlafzimmer sowie das Wohn-/Esszimmer und die Diele nebst Abstellkammer und die Galerie-Ebene sowie ggf. die Küche vermtl. einen Echtholz-Fertigparkett in Eichenholz-Landhausdielendekor (Eiche hell o..) auf. Die beiden Badezimmer weisen rektangulr verlegte großformatige Keramikfliesung ggf. als Feinsteinzeug (ggf. Juramarmordekor, beige changierend) auf - ggf. ist auch die Küche mit einem keramischen Fliesenboden versehen.

Die im Dachgeschoss in den Dachschrägen belegenen Loggien und die Dachterrasse des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen vermtl. Werksteinplattierung mit Stelzlagern auf Nassbodenaufbau auf.

Decken:

Die neutralen Erschließungsbereiche im Hauseingangsbereich und dem aufgehenden Treppenhaus des hier betroffenen Gebäudeteils sowie auch des weiteren Gebäudeteils weisen glatt gespachtelte Stahlbetondecken bzw. Podestflächen und Treppenwangen mit Anstrich (weiß) auf. Im Hauseingangsbereich im Gebäudeteils Sybelstr. 50 ist die Raumdecke umlaufend mehrstufig abgekoert und mit indirekter Beleuchtung und unterseitigen Deckeneinbauleuchten versehen.

Im Kellergeschoss und der Tiefgarage sind die Raumdecken als schalungsglatte bzw. ggf. schalungsraue Betondecke mit Anstrich (weiß) ausgeführt. Die Tiefgaragendecke dürfte im Bereich darüber aufgehender Gebäudeteile eine zusätzliche Dämmung aus zementgebundenen Holzwolleleichtbauplatten bzw. als mineralische Dmmwolleplatten o.. aufweisen.

Die Wohnungen weisen nach Sachlage entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum schalungsglatte und gespachtelte Stahlbetondecken mit Anstrich (entsprechend den gespachtelten Wandumfassungen: weiß) auf. Die Dachschrägen weisen Gipskartonbeplankung (GKF) bzw. ggf. Fermacellplatten mit höherer Masse auch Schallschutzgründen (Luftschall) mit Spachtelung und Anstrich (weiß) auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex weitgehend stehende Fenster bzw. Fensterturen zu den Balkonen und Loggien bzw. zu den Dachterrassen durchweg als zwei- bzw. vermtl. dreifachverglaste Holz-Isolierglasfenster mit Dreh-/ Kippbeschlgen nebst Werzalit- oder Naturstein-Lateibnken und Zinkblech-Sohlbnken auf. Die Auenfronten von Flgel- und Rahmenprofilen weisen den Farbton „weiß“ auf - innenseitig weisen die Fenster nach Sachlage gleichfalls „weiße“ Rahmen- und Flügelprofile auf. Die Fensteranlagen rechts und links neben der straßenseitigen Hauseingangstür des Gebäudeteils Sybelstr. 50 weist innen- und außenseitig Holz-Rahmen- und Flügelprofile mit schwarzem Anstrich auf - hofseitig weisen die Zugangs-turen einen dunkelgrauen Anstrich auf.

In der Dachdecke sind im Bereich der Treppenhauskpfe Lichtkuppeln als RWA-Anlage vorhanden. Auch in dem Galeriegeschoss sind einzelne Lichtkuppeln verbaut. In den Dachschrägen sind liegende Fenster vermtl. als Kunststoff-Isolierglasfenster (Velux o..) vorhanden. Die unter Terrain in Lichtschächten liegenden Fenster im Kellergeschoss sind vermtl. als Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Museschutzvergitterung und TZ-Rost-Abdeckung im Straßenraum

ausgeführt - hofseitig weist der unterirdische Teil der Tiefgarage Lichtschächte mit TZ-Rost-Abdeckung ggf. zur Dauerventilation der Tiefgarage auf. Inwieweit in der Tiefgarage ggf. eine Raumlufthechnische Anlage oder eine CO₂-Warnanlage vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Die im Erdgeschoss straßenseitig belegenen Fenster von Wohnungen weisen vermtl. elektrisch betriebene Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf. Die sogen. Französischen Fenster in den Obergeschossen weisen ggf. gleichfalls elektrisch zu bedienende ausfahrbare Jalousien (Aussteller-Jalousien) auf.

Die liegenden Fenster weisen in die Fensterkonstruktion integrierte außenliegende Sonnenschutzrollos auf, die vermtl. gleichfalls elektrisch zu bedienen sind. Oberhalb der obersten Balkone sind offenbar bauseitige Markisen entsprechend den Loggien im Dachgeschoss und ggf. auch den Dachterrassen in dem Galeriegeschoss verbaut und elektrisch zu bedienen.

Türen:

Die Hauseingangstüren sind als Holzrahmentüren mit großflächigen Isolierglausschnitten in entsprechenden Holzzargen mit seitlich anbindenden feststehenden Fenster-Elementen bzw. separat verbauten Fenster-Elementen nebst Oberlichtflügeln ausgeführt. Die hofseitigen Hauseingangstüren sind entsprechend allerdings ohne seitliche Fenster-Elemente ausgeführt.

Technische Nebenräume im Kellergeschoss sowie die Abstellkellerbereiche und die Schleusen zur Tiefgarage weisen Stahlblechtüren in T30-Ausführung bzw. zur Tiefgarage ggf. auch in T90-Ausführung auf. Die Abstellkellerverschläge sind vermtl. als Stabmattenboxen oder Leichtmetall-Lamellenverschläge mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Die Aufzugsanlagen in den beiden Gebäudeteilen weisen Edelstahl-Teleskoptüren und die Innenraumauskleidung der Aufzugskabinen vermtl. gleichfalls Edeldstahlaufassungen und großflächige Spiegelflächen auf.

In der Tiefgarage ist vermtl. zu dem auf dem angrenzenden Nachbargrundstück belegenen Teil der Tiefgarage mit dort belegener Rampe zum Straßenraum der Sybelstraße ein Brandschutztor vorhanden - die Toranlage zum Straßenraum auf dem Nachbargrundstück weist vermtl. ein elektrisch ggf. auch über Funkfernbedienung betriebenes Stahlgitter-Kipptor auf.

Die Wohnungseingangstüren sind als schwere schalldämmende RD-Vollholzplattentüren in einbruchshemmender Ausführung nebst Folierung oder Lackanstrich (weiß, ggf. tauchbadlackiert) in Stahlzargen eingebaut - die Türen weisen Edeldstahlbeschläge u.a. als Langschild mit Zylinderschloss und Weitwinkelspion auf. Im Laibungsbereich ist vermtl. eine ca. 2 cm hohe Schwelle aus Feinsteinzeug oder Naturstein o.ä. als unterer Türanschlag vorhanden.

Raumtüren innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind vermtl. als 2,13 m hohe Türen in vermtl. mittelschwerer Röhrenspan-Ausführung nebst Folierung oder Lackanstrich (weiß) mit Edeldstahlbeschlägen in Stahlzargen verbaut. Innenliegende Sanitärräume weisen nach Sachlage Nachströmöffnungen auf.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen des Gebäudekomplexes sind durchweg zeitgerecht. Die Wohnungen weisen nach Sachlage moderne Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und für die Badezimmer FI-Schutzschalter allerdings vermtl. noch ohne FI-Steckdosen oder Cat 5- bzw. Cat 7-Netz auf. Stromzähler sind nach Sachlage als Wechselstromzähler im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäude zentralisiert. Für moderne Haushalte ist insoweit eine ausreichende Anschlussstärke vorhanden. Die Stromversorgung für die hier betroffenen Gebäudeteile erfolgt über eine Netzstation des Stromversorgers auf dem hier betroffenen Grundstück selbst.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nach Sachlage ausreichende Brennstellen sowie Lichtschalter und Steckdosen entsprechend einem durchschnittlichen modernen

Standard verbaut worden. Der Küchenbereich weist einen elektr. Herdanschluss auf. Eine motorische Zusatzlüftung in der Küche ist vermtl. vorhanden - ein Anschluss an einen Wrasenabzug ist vermtl. gleichfalls vorhanden.

Die Küchenausstattung ist vermtl. nicht bauseits im Zuge der Gebäudeerrichtung eingestellt worden, sondern wurde vermtl. durch einen Voreigentümer des Wohnungseigentums im Zuge der Nutzungsaufnahme eingestellt. Über der wandseitig L-förmigen Arbeitszeile sind mehrere Steckdosen vorhanden.

Die innenliegenden Badezimmer sind motorisch belüftet und künstlich belichtet. In dem Duschbadezimmer ist vermtl. ein Waschmaschinenstellplatz und ein Stellplatz für einen Trockner mit elektrischen Anschlüssen vorhanden - ggf. ist die innenliegende Abstellkammer unterhalb der in das Galeriegeschoss gleichfalls motorisch belüftet.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. WLAN ist nach Sachlage in allen Zimmern verfügbar.

An der straßenseitigen Hauseingangsfront ist unmittelbar neben der Hauseingangstür eine Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter vorhanden - an der Wohnungseingangstür ist eine weitere Klingelanlage vermtl. mit Rufunterscheidung installiert. Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach Sachlage eine Gegensprecheinrichtung mit Videomonitor und elektr. Türöffneranlage vorhanden.

Es sind vermtl. elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage sowie entsprechende Kaltwasserzähler vorhanden. Elektronische Rauchwarnmelder mit Funkfernwartung sind nach Sachlage gleichfalls auch in den Treppenhauseingängen und im Kellergeschoss vorhanden.

In den Treppenhauseingängen sind wandverwahrte Leuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden. Der jeweilige Hauseingangsbereich als Aufzugs-Foyer weist Deckeneinbauleuchten mit Steuerung gleichfalls über Bewegungsmelder auf. Entsprechende Downlight-Strahler sind auch in den oberen Laibungen der Hauseingangstüranlagen in den straßenseitigen Gebäudefronten vorhanden. Zusätzlich sind wandverwahrte Lichtfluter der darunter verwahrten Hausnummern vorhanden.

Hofseitig sind einfache Standard-Leuchten im Bereich der Hauseingänge vorhanden - die Hofzuwegungen weisen sogen. Pollerleuchten auf.

Die Außenbeleuchtung wird nach Sachlage über eine Fotozelle bzw. einen Dämmerungsschalter gesteuert bzw. ist über ein Langzeitprogramm auf Sonnenaufgang und Sonnenuntergang programmiert.

Im Kellergeschoss sind vermtl. außerhalb der Treppenhauseingänge Feuchtrauminstallationen als Aufputz- bzw. Vorwandinstallationen mit entsprechenden Schaltern und Steckdosen sowie sogen. Schildkröten- und Langfeldleuchten vorhanden. Entsprechende Beleuchtung dürfte auch im Erdgeschoss im Bereich der Abstellverschläge und des Kinderwagen- und Rollstuhl-Abstellraums vorhanden sein.

Innerhalb des zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 31 gehörenden Kellerraums K31 als Stabmattenbox oder Leichtmetall-Lamellenverschluss ist ggf. ein Elektroanschluss mit Schaltung auf den Stromzähler des hier betroffenen Wohnungseigentums vorhanden.

Die Tiefgarage weist vermtl. sogen. Langfeldleuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder auf.

Heizung:

Der hier betroffene Gebäudekomplex wird offensichtlich (siehe Abt. II Nr. 3) über Fernwärme versorgt, deren Wärmetauscherstation sich nach Sachlage im Kellergeschoss des Gebäudeteils Sybelstr. 50 befindet.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 31 ist nach Sachlage an die Zentralheizung angeschlossen. Die Treppenhauseingänge sind vermtl. gleichfalls beheizbar und weisen zeitgerechte Stahlgliederheizkörper nebst Thermostatregelventilen auf. In den Wohnungen weisen die Badezimmer gleichfalls Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer nebst radialer Unterflurverteilung mit zentralem Steigestrang auf. Die Wohnräume und die Dielen, Flure etc. weisen im Übrigen vermtl. eine Fußbodenheizung mit jeweils separater Steuerung in den jeweiligen Räumen ggf. auch über Raumthermostate auf. Evtl. sind seitlich der bodentiefen Fenster zusätzlich Stahlgliederheizkörper vorhanden - Konvektorgräben vor den bodentiefen Fensterflächen sind vermtl. nicht vorhanden.

Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage - eine Zirkulationsleitung ist nach Sachlage vorhanden.

Es sind vermtl. elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage vorhanden.

Inwieweit in den Galeriegeschossen der beiden Gebäudeteile zusätzliche Kaminfeuerstellen mit über Dach aufgehenden Schornsteinen gemäß Zulässigkeit im Bereich der Sondernutzungsrechte gemäß Teilungserklärung vorhanden sind, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden und ergibt sich auch aus den vorliegenden Unterlagen sowie anhand der Satellitenaufnahmen („Google-Earth“) nur rudimentär - diesseitig wird davon ausgegangen, dass das hier betroffene Wohnungseigentum bisher keine Kaminfeuerstelle oder einen sogen. Schwebenofen o.ä. aufweist.

Sanitärausstattung:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist zwei innenliegende Badezimmer auf. In beiden Badezimmern sind vermtl. ein ebenerdiger Duschstand mit Bodeneinlaufrinne und Klarglas-Spritzschutzwänden sowie wandverwahrter Regendusche und Thermostat-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange sowie jeweils ein Porzellan-Waschtisch (weiß) ggf. mit angeformtem Unterschrank oder als Porzellanschüssel auf einer wandverwahrten Konsole nebst Kunststofffolierung ähnlich dem Dekor der Bodenfliesung (beige changierend in Natursteindekor) nebst Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken (weiß) nebst Einbauspülkasten nebst verchromter Drückerplatte vorhanden.

Das gleichfalls innenliegende Wannenbadezimmer weist vermtl. eine Acryl-Einbau-Liegewanne (weiß) mit eingefliester Wannenschürze und wandverwahrter bzw. auf dem Wannenrand aufgesattelter Echtglas-Spritzschutzwand mit ca. 0,80 m Breite sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken (weiß) nebst Einbauspülkasten und gleichfalls einen Porzellan-Waschtisch (weiß) entsprechend dem Duschbadezimmer auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in beiden Badezimmern als Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen nicht sichtbar verzogen. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden (s.o.).

Das Duschbadezimmer weist vermtl. einen Waschmaschinenstellplatz u.a. mit Waschmaschinenanschluss und -direktablauf und einen Trocknerstellplatz mit Elektro-Anschluss auf.

Küchenausstattungen:

Das betroffene Wohnungseigentum weist vermtl. eine durch die Ersteigentümer eingestellte Küchenausstattung mit L-förmiger Arbeitszeile mit integriertem Glaskeramikkochfeld als Induktionskochfeld nebst Unterbaubratherd und Wrasenabzug sowie Unter- und Oberschränken und den üblichen Elektrogeräten sowie Edelstahl- oder Kunststeinspüle nebst Einhebel-Mischarmatur auf. Die Küchenausstattung weist vermtl. kunststofffolierte Frontflächen (geschmacksneutral: weiß o.ä.) auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Badezimmern als Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen bzw. in Wandschlitzen nicht sichtbar verzogen.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der anteilige Brutto-Rauminhalt (DIN 277 - 1:2005 - 02) des hier betroffenen Wohnungseigentums bleibt hier unberücksichtigt - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt gemäß Miteigentumsquote ca. 196,13 m² (Wohngebäudeflächen incl. Keller-, Dach- und Galeriegeschossflächen) mit 5.943,25 m² x 33/1.000 und ca. 7,00 m² (unterirdischer Tiefgaragenteil außerhalb des weitgehend darüber aufgehenden Gebäudekomplexes mit 212,16 m² x 33/1.000) nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens sind im Bereich des Hofes weitgehend als Gartenfläche mit Rasenbesatz und einer Kinderspielplatzanlage mit entsprechenden Spielgeräten belegt. Die Hauszuwegungen weisen Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung u.a. auch im Bereich von Fahrradstellplätzen mit feuerverzinkten sogen. Fahrradbügeln auf.

Die beiden im Erdgeschoss belegenen Wohnungen mit hofseitiger Fensterfront weisen zur Hofseite befestigte Terrassen als Sondernutzungsrechte mit Eingrünung als dichte Buschvegetation entsprechend der weiteren Hoffläche mit partiell vorhandenen Beetflächen und gleichfalls vereinzelter Buschvegetation und einzelnen Bäumen auf.

Ungedeckte PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden - tatsächlich befinden sich PKW-Stellplätze ausschließlich auf dem Grundstück in der Tiefgarage des Anwesens mit Erschließung über das westlich angrenzende Nachbargrundstück u.a. mit diesbzgl. bestehendem Herrschvermerk bzw. einer bestehenden Vereinigungsbaulast der Grundstücke.

Zu dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück mit Vereinigungsbaulast ist eine Grundstückseinfriedung nicht vorhanden. Zu dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück ist eine massive Wandscheidung als verputzte Brandwand der auf dem Nachbargrundstück aufstehenden Bebauung vorhanden.

Vorgartenstreifens o.ä. sind nicht vorhanden - das Eckgrundstück grenzt mit beiden straßenseitigen Gebäudefronten unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 2 separaten Gebäudeteilen bzw. Treppenhausaufgängen weist insgesamt 31 Wohnungen als Wohnungseigentume nebst den zugehörigen Kellerräumen und 31

Tiefgaragenstellplätze als Teileigentume respektive summa summarum 62 Sondereigentume auf.

Für einzelne Wohnungseigentume sind dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte an Gartenterassen bzw. Aufdachflächen u.a. für die Herstellung von Kaminschornsteinen, Klimaanlage oder Parabolantennen für Satellitenempfang ausgewiesen.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 31 im Dachgeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Sybelstr. 50 als Maisonette mit darüber belegtem Galeriegeschoss gleichfalls mit Anbindung an das Treppenhaus.

Zum Umfang des Wohnungseigentums Nr. 31 gehört auch der Kellerraum K31 gleichfalls im Gebäudeteil Sybelstr. 50 im postalisch recht spannenden Kellerflur mit anbindenden Abstellverschlagen als 2. Abstellverschlach rechts an der straßenseitigen Gebäudefront vermtl. als Stabmattenbox oder Alu-Lamellenverschlach o.ä.

In der Aufdachfläche des Galeriegeschosses gehört gleichfalls die mit Nr. 31 bezeichnete Lichtkuppel zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum. Außerdem besteht zur Nutzung durch Kamine sowie Klima- und Satellitenanlagen ein Sondernutzungsrecht an der Aufdachfläche, die mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A umschrieben ist.

Die auf dem Grundstück belegenen PKW-Stellplätze befinden sich durchweg als Teileigentume innerhalb der auf dem Grundstück belegenen Tiefgarage. Ungedeckte PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnungsgröße beträgt nach Ausweisung in der Bewilligung vom 19.05.2011 (UR-Nr. IK 133/2011, Notar Johannes Kirchhofer in Berlin) 136,40 m² incl. 106,60 m² beheizte Fläche, wobei die Freisitzflächen mit Terrassen-, Balkon- und Loggia- sowie Atriumsflächen nach § 5 der Teilungserklärung mit 50 % in Ansatz gebracht wurden.

Angaben zur Wohnfläche sowie sonstige Angaben zum Bewertungsobjekt konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 15.10.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden konnten.

Bei einer in der Teilungserklärung ausgewiesenen Gesamt-Wohnfläche auf dem Grundstück von 3.820,20 m² und einer diesbzgl. Miteigentumsquote von 938/1.000 entspricht die dem Wohnungseigentum Nr. 31 zugeschriebene Miteigentumsquote von 33/1.000 der ausgewiesenen Wohnfläche von 136,40 m² - 62 MEA entfallen auf 31 Tiefgaragenstellplätze.

Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin sind Freisitzflächen u.a. als Balkon oder Loggia bzw. Terrasse mit lediglich ¼ ihrer Grundfläche in Ansatz zu bringen, so dass sich die anrechenbare Wohnungsgröße wie folgt ergibt:

Wohnfläche mit 136,40 m² abzgl. beheizte Fläche mit 106,60 m² = Freisitzfläche von 29,80 m² mit hälftigem Anteil der Grundfläche. Bei vollem Ansatz der Grundfläche der Freisitzflächen von 29,80 m² x 2 = 59,60 m² ist lediglich ein Viertel der Grundfläche als anrechenbare Wohnfläche mit 59,60 m² x ¼ = 14,90 m² in Ansatz zu bringen. Die anrechenbare Wohnfläche für das Wohnungseigentum Nr. 31 ergibt sich hieraus mit ca. 106,60 m² + ca. 14,90 m² = ca. 121,50 m².

Die Abweichung von der ausgewiesenen Wohnungsgröße liegt mit ca. 10,9 % bereits über dem zulässigen Toleranzbereich von Wohnflächenabweichungen gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Größe der Wohnung wird insofern im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht und stattdessen die diesseitig ermittelte Wohnfläche mit ca. 121,50 m² zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum wird durch den Wohnungseigentümer und seine Familie nach Sachlage eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau ist lediglich der Name des Wohnungseigentümers selbst ausgewiesen - eine Vermietung liegt insoweit nicht vor. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 2010 bis 2015 in guter Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 85 m² in einer Spanne von 10,24 €/m² - 17,56 €/m² bzw. i.M. 13,79 €/m²
- ab 85 m² in einer Spanne von 11,89 €/m² - 17,34 €/m² bzw. i.M. 14,40 €/m²

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 11,00 €/m² Wfl. bis 14,50 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 17,75 €/m² Wfl., wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung bzw. bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 12,00 €/m² Wfl. in guter bis sehr guter Wohnlage bei 14,75 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse ab 2005 im Stadtgebiet City (West) im Altbezirk Charlottenburg (Ortsteile Charlottenburg, Charlottenburg-Nord und Westend) per 3/2024 mit 15,12 €/m² Wfl. bzw. ohne Baujahresklassifizierung mit im Mittel 10,73 €/m² Wfl. und im gesamten Stadtgebiet City (West) mit den Altbezirken Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf mit im Mittel 10,70 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 10629 (Sybelstraße) 22,08 €/m² Wfl. (Spanne von 12,05 €/m² bis 31,25 €/m² bei Ansatz von 83,00 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht - evtl. öffentliche Fördermittel sind im

vorliegenden Grundbuch nicht ausgewiesen. Die betreffende Wohnfläche ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Objektes eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist - Minderertragsmieten u.a. aufgrund einer gegenüber der Ortsüblichkeit deutlich unterpreisigen Miethöhe sind hier aufgrund der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit nicht zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird der ortsübliche Mietansatz nebst Erhöhungsanteil ungemindert zugrunde gelegt.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Maisonettewohnung im Dachgeschoss und Galeriegeschoss eines 7-geschossigen Wohngebäudekomplexes aus dem Jahre 2012 mit in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums errichteten 31 Wohnungen nebst den zugehörigen Kellerräumen und 31 Tiefgaragenstellplätze respektive 62 Sondereigentumen und 2 Gebäudeteilen bzw. 2 Treppenhauseingängen bzw. hier betroffenem 2-spännigen Aufgang Sybelstraße 50 mit hierin 13 Wohnungen und Aufzug bzw. barrierefreier Zugänglichkeit ist bei hier vorliegender guter Wohnlage im Citybereich der Stadt mit sehr guter Nahversorgung und technischer sowie sozialer Infrastruktur in einer vergleichsweise ruhigen Lage mit allerdings im öffentlichen Straßenraum extrem knappen Stellplatzaufkommen für PKW bei einer anrechenbaren Wohnungsgröße von ca. 121,50 m² Wfl. bzw. 3 Zimmern, Küche, Diele, 2 Badezimmern, Abstellkammer, Galerie, 2 Loggien und Dachterrasse sowie Kellerabstellverschlag und Sondernutzungsrecht an einer Aufdachfläche zur evtl. Nutzung für einen Kamin oder eine Klima- und/oder Satellitenanlage auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung zuletzt vom 14.03.2023 mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2025 geltenden und hier-nach ab dem 01.01.2026 bis zum 31.12.2029 verlängerten sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit in Ansehung des insgesamt vermtl. zufriedenstellenden Erhaltungszustandes bei erst vor wenigen Jahren erfolgter Fertigstellung des Gebäudes mit nach Sachlage absolut zeitgerechtem modernem Ausbau auch innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums und des vermtl. guten energetischen Zustands bei hier vorhandener Fernwärmeversorgung nebst zentraler Warmwasserversorgung und der gut gedämmten Außenumfassungen des Gebäudes u.a. mit Mehrscheiben-Isolierglasfenstern sowie der Marktlage in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel bei hier zugrunde gelegter freier Verfügbarkeit und potentieller Neuvermietung unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse im Niveau des oberen Rahmenwertes für gute Wohnlagen gemäß aktuellem Mietspiegel mit 19,00 m²/Wfl. für das Wohnungseigentum in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**
anrechenbare Wohnfläche
121,50 m² x 19,00 €/m² = 2.308,50 €/Monat
- **Bewirtschaftungskosten:**
Angaben zur Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum konnten auf diesseitige Anforderung weder seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigen-

tums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Ebenso konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 15.10.2025 Angaben über evtl. Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum oder die weiteren Sondereigentume auf dem hier betroffenen Grundstück und die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage oder erforderlicher Sonderumlagen für dringend gebotene Instandhaltungsrückstände bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Auch eine Beschlussammlung konnte auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2025 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 31

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 429,00 \text{ €/a} = 429,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$14,00 \text{ €/m}^2 \times 121,50 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.701,00 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$27.702,00 \text{ €} \times 2 \% = \frac{554,04 \text{ €/a}}{2.684,04 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 31 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 9,7 % vom fiktiven Rohertrag bei 19,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 121,50 m² Wfl. entsprechend rd. 1,84 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Gebäudes nicht festgestellt werden.

In der Sockelzone der straßenseitigen Fassaden zeigen sich allerdings partiell deutliche Verfärbungen an der Granitplattenbekleidung vermtl. aufgrund entfernter vormaliger Graffiti-Schmiere-reien und Verschmutzungen im Spritzwasserbereich.

Ein Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss bzw. zu erwartende Sonderumlage in die Rücklage für evtl. am Gemeinschaftseigentum vorliegende Mängel oder Schäden ist bei insgesamt vermtl. auskömmlicher Instandhaltungsrücklage vermtl. nicht in Ansatz zu bringen.

Ein aktueller Beschluss zur Leistung einer Sonderumlage nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 31 konnten evtl. vorliegende Mängel anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Wohnungseigentums nicht festgestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass im Zuge eines Neubezugs des Wohnungseigentums die Durchführung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen erforderlich wird.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „sehr gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder sehr geringen Abnutzungen ohne erkennbare Schäden, keinem Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten. Ein Kostenaufwand ist hierfür nicht in Ansatz zu bringen.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen relativ neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder geringen Abnutzungen bzw. nur geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. Der durchschnittliche Kostenaufwand für Instandsetzungsmaßnahmen kann bis max. 500,00 €/m² Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein

Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Im Immobilienpreisservice 2024/2025 IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Markterhebungen bzgl. der Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr vorgenommen bzw. veröffentlicht.

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „gut“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau eines Fünftels des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.-Aufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 31 in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 10.000,00 € (ohne Berücksichtigung einer evtl. Neuausstattung der Einbauküche) respektive ca. 80,00 €/m² Wfl. bei einer Wohnfläche des Wohnungseigentums von ca. 121,50 m² im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den Instandsetzungsaufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung analog zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst.-Aufwand zur Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung evtl. gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens des Eigentümers sowie seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein evtl. Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in eine ggf. auskömmliche Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 13 Jahren (Baujahr: 2012 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne 13 bis 17 Jahre) und Bauzustand „gut“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 65 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind bisher evtl. vorgenommene Maßnahmen im Rahmen der Gewährleistung bzgl. der Bauausführung bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 2012 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 67 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 15 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2010.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum wird nach Sachlage durch den Wohnungseigentümer und seine Familie eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau ist der Name des Wohnungseigentümers selbst ausgewiesen. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Kutzke & Papstein Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH, Leibnitzstr. 60 in 10629 Berlin - Telefon: 030 - 327 097 13.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Eckgrundgrundstück aufstehenden 7-geschossigen Wohngebäudekomplex mit 8-geschossiger Überhöhung der Gebäudeecke zu den beiden anbindenden Straßen handelt es sich bei hier vorliegendem Baujahr 2012 um ein zeitgerecht ausgestattetes Objekt nebst Tiefgarage und Vereinigungsbaulast als baurechtlich nur ein Grundstück zusammen mit dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück, auf dem sich gleichfalls die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt befindet, mit Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum (Tiefgaragenstellplätze), wobei die Wohnungs- und Teileigentume bereits in der Rechtsform des Sondereigentums errichtet wurden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 31 als Maisonettewohnung im Dachgeschoss und Galeriegeschoss mit einer anrechenbaren Wohnungsgröße von ca. 121,50 m² Wfl. bzw. 3 Zimmern, Küche, Diele, 2 Badezimmern, Abstellkammer, Galerie, 2 Loggien und Dachterrasse sowie Kellerabstellverschlag und Sondernutzungsrecht an einer Aufdachfläche zur evtl. Nutzung für einen Kamin oder eine Klima- und/oder Satellitenanlage weist einen zufriedenstellenden und teilweise großzügigen Grundrisszuschnitt mit Orientierung der Fenster der Wohnräume und der Loggien sowie der Dachterrasse nach Norden zur Sybelstraße und nach Süden zum Hof des Anwesens bzw. in den Blockinnenbereich und hierdurch bestehender Querbeltüftungsmöglichkeit auf. Nachteilig ist die Innenlage der beiden Badezimmer mit lediglich motorischer Belüftung

und künstlicher Beleuchtung. Nachteilig ist gleichfalls die vergleichsweise geringe Größe der Küche ohne Sperrtür zu dem anbindenden Wohnzimmer mit hierdurch nachteiliger Ausbreitung von Küchendünsten etc. in die Polstermöbel etc.

Vorteilhaft sind die Verfügbarkeit von Loggien an beiden Gebäudefronten und die Orientierung der Dachterrasse in dem Galeriegeschoss nach Süden. Vorteilhaft sind auch die barrierefreie Zugänglichkeit u.a. mit Aufzugstransfer auch in das Kellergeschoss, wobei das Galeriegeschoss nicht angefahren wird, und das Sondernutzungsrecht an einer Aufdachfläche für einen evtl. Einbau eines Kamins o.ä.

Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel in zentraler Stadtlage im Ortsteil Charlottenburg nahe dem Kurfürstendamm auf Höhe des Lehniner Platzes mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und sehr gutem Versorgungsangebot.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 13 Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen in den Erschließungsbereichen weisen vermtl. in einem guten Unterhaltungszustand auf - ggf. sind allenfalls leichte Gebrauchsspuren zu verzeichnen (das Gebäude war anlässlich des Ortstermins allerdings nicht zugänglich und konnte lediglich durch die Scheiben der Hauseingangsbereiche in Augenschein genommen werden).

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. gleichfalls einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßigem Gebrauch auf - allerdings konnten örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins auch diesbzgl. nicht getroffen werden, da das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zugänglich war. Diesseitig wird von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten ausgegangen, für die ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 10.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der bestehenden Eigennutzung ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennutzung kurzfristig realisierbar, so dass nachfolgend für einen Ersteher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Wohnungseigentums auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft ge-

treten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 21. Oktober 2025 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis DG und Galeriegeschoss sowie Dachaufsicht und Gebäudeschnitt i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/915 vom 21.06.2011 nebst Änderung vom 21.06.2012 der AB Nr. 2011/915
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt beschafft werden. Die Lage des Wohnungseigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Charlottenburg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist ein schlüssiger Marktwert nur unter Zugrundelegung des sich ergebenden Ertragswertes auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch unter Berücksichtigung der zur Eigennutzung (kurzfristig) freien Verfügbarkeit eines Wohnungseigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert im hier vorliegenden Fall kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig zweckmäßig, da die dort verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt geht.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
 - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Das Grundstück Dahmannstr. 8, Sybelstr. 50 (Flurstück 208/4) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 4.500 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 4.500,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen allenfalls leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 4.500,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn- und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des betroffenen Grundstücks eine dem gegenwärtigen Bestand entsprechende GFZ von rd. 4,4 realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren baulichen Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 4,4 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,7336 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt vom 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

4.500,00 €/m ² x 1,7336 : 1,2003	=	6.499,38 €/m ²
	rd.	6.500,00 €/m ²



Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} 1.073,00 \text{ m}^2 \times 6.499,38 \text{ €/m}^2 & = & 6.973.834,70 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 6.970.000,00 \text{ €} \end{array}$$

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 31 ergibt sich mit:

$$\begin{array}{rcl} 6.973.834,70 \text{ €} \times 33/1.000 & = & 230.136,54 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 230.000,00 \text{ €} \end{array}$$

3. Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem anteiligen Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Wohnungseigentum ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Anrechenbare Wohnfläche:

$$121,50 \text{ m}^2 \times 19,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 27.702,00 \text{ €}$$

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 9,7 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,84 €/m² Wfl./Monat).

$$\begin{array}{rcl} \text{Jahresrohertrag:} & & 27.702,00 \text{ €} \\ \text{abzgl. Bewirtschaftungskosten:} & ./ & \underline{2.687,09 \text{ €}} \\ \text{Reinertrag:} & & 25.014,91 \text{ €} \end{array}$$

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2025 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe City (West) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertzeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024) bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau mit im Mittel 0,96 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,26 % bei vorliegender Vermietung.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebauter Dachgeschoss, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentume nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentume nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 65 Jahren bei erst 13 Jahre Alter respektive der Bezugsfertigstellung des Gebäudes im Jahre 2012 mit gutem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei Neuvermietung mit einem fiktiven Mietansatz (s.o.) auf ortsüblichem Mietniveau bzw. evtl. geldwerter Eigennutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 121,50 m² Wfl. bei 3 Zimmern, Küche, Diele, 2 Badezimmern, Abstellkammer, Galerie, 2 Loggien und Dachterrasse sowie Kellerabstellverschlag und Sondernutzungsrecht an einer Aufdachfläche zur evtl. Nutzung für einen Kamin oder eine Klima- und/oder Satellitenanlage als Maisonettewohnung im Dachgeschoss und im darüber belegenen Galeriegeschoss eines 7-geschossigen Wohngebäudekomplexes mit 2 Treppenhauseingängen sowie 31 Wohnungen als Wohnungseigentume nebst den zugehörigen Kellerräumen und 31 Tiefgaragenstellplätzen als Teileigentume bzw. summa summarum 62 Sondereigentumen auf dem Eckgrundstück mit vermtl. durchgehend zeitgerechtem modernem Ausbaustandard u.a. mit barrierefreier Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums sowie der Ausrichtung der Fenster und der Freisitzflächen nach Norden zu einer untergeordneten Quartierstraße mit allerdings ggf. temporärer bestehender Lärmbelastung aufgrund einer gegenüberliegenden Schule sowie nach Süden zum Blockinnenbereich und der nachteiligen Parkplatzsituation für das Abstellen von PKW für die Bewohner des Quartiers selbst oder auch deren Besucher aufgrund der hohen Wohndichte und des Zielverkehrs zwischen Kurfürstendamm und dem R-/S-Bahnhof Berlin-Charlottenburg auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,75 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,75 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		25.014,91 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
230.136,54 € x 1,75 %	./.	<u>4.027,39 €</u>
		20.987,52 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 2012 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 67 Jahre - unter Berücksichtigung der erst vor 13 Jahren realisierten Fertigstellung mit Nutzungsaufnahme und des gegenwärtigen Erhaltungszustands des gesamten Gebäudekomplexes u.a. mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum (ohne Innenbesichtigung des Gebäudes und des hier betroffenen Wohnungseigentums) kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung vermtl. nur vergleichsweise kleinerer Instandhaltungserfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei gutem Bauzustand noch mit rd. 65 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 13 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 15 Jahre - das fiktive Baujahr ist 2010.

Nach §§ 21, 33 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 90,3 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 65 Jahren mit 38,34.

20.987,52 € x 38,34	=	804.661,51 €
	rd.	805.000,00 €

Sondernutzungsrecht:

Der Barwert des dem Wohnungseigentum Nr. 31 gemäß Teilungserklärung und vorliegendem Wohnungsgrundbuch zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an einer mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A ausgewiesenen Aufdachfläche mit der Bezeichnung SNR 9 für die evtl. Errichtung eines Kamin-Schornsteins, das Aufstellen einer Klimaanlage oder einer Parabolantenne für Satellitenempfang ist nicht separat auszuweisen, da eine diesbzgl. Genehmigung insoweit bereits generell mit der Teilungserklärung seitens der weiteren Miteigentümer des Grundstücks vorliegt.

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 31 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:	805.000,00 €
anteiliger Bodenwert:	230.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:	1.035.000,00 €

zzgl. Barwert des dem Wohnungseigentum zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an der Aufdachfläche mit der Bezeichnung SNR 9 mit:

rd.		0,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	10.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 31:		1.025.000,00 €
rd.		1.030.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums ist hier der vorläufige unbeflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden.

Der Wert in Höhe von 1.035.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 8.520,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 121,50 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 37,4-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 27.702,00 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Ersterwerb bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 7.555,00 €/m² Wfl. bis 13.339,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 9.332,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 97 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen von überwiegend (zu ca. 75 %) bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 5.126,00 €/m² Wfl. bis 10.384,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 7.734,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 240 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen überwiegend bezugsfreier Wohnungen in ausgebauten Dachräumen ohne Baujahres- und Lageklassifikation im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 4.098,00 €/m² Wfl. bis 8.812,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 6.509 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 127 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentum ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Charlottenburg liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2024 in einer Spanne von 2.684,00 €/m² bis 8.169,00 €/m² bzw. i.M. bei 5.236,00 €/m² Wohnfläche bei 831 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -6,6 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -1,8 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -2,0 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 4.400,00 €/m² bis 5.800,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.100,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter und sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 5.300,00 €/m² bis 7.300,00 €/m² Wfl.

bzw. i.M. mit 6.300,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 4.600,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.800,00 €/m² Wfl. bei gleichbleibender Marktentwicklung in einfacher und mittlerer Wohnlage sowie geringem Preisanstieg bis rd. 10 % in guter bis sehr guter Wohnlage zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertezeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 3.990,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 5.490,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit oder Eigennutzung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 12,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 8,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Ersterwerb bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der resultierende Wert liegt ca. 10,2 % über dem Mittelwert bzw. 18,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen von überwiegend bezugsfreien (ca. 75 %) Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der resultierende Wert liegt ca. 30,9 % über dem Mittelwert bzw. ca. 3,3 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise überwiegend bezugsfreier Wohnungen in ausgebauten Dachräumen ohne Baujahres- und Lageklassifikation im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 4,3 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Charlottenburg gemäß Immobilienmarktbericht 2024/20254 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 46,9 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 16,7 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter und sehr guter Wohnlage sowie ca. 85,2 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 46,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für entsprechendes Wohnungseigentum in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 113,5 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 55,2 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Charlottenburg gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Charlottenburg 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen vermtl. erforderlicher Instandsetzungs-Maßnahmen in Höhe von rd. 10.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 1.035.000,00 € ./ 10.000,00 € = 1.025.000,00 € bzw. rd. 1.030.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 31 nebst Kellerraum Nr. 31 und Sondernutzungsrecht an der (Auf-)Dachfläche SNR 9 auf dem Grundstück Dahlmannstr. 8, Sybelstr. 50 (Flurstück 208/4) in 10629 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 21. Oktober 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.030.000,00 €

=====

(i.W. eine Million dreißigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nrn. 1 bis 3 zulasten des hier betroffenen Grundstücks ausgewiesenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (ein Netzstationsrecht, ein Zugangsrecht und Recht zum Transportieren von Transformatoren und Schaltreglern sowie ein Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Versorgungsträger (anonymisiert, § 38 ZVG) stellen nach diesseitiger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da diese Dienstbarkeiten auch zugunsten des hier betrachteten Grundstücks wirksam sind.

Soweit Versorgungsträger durch die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten begünstigt sind, fördert das Recht gleichfalls die Versorgung des hier betroffenen Grundstücks selbst, auch wenn die auf angrenzenden bzw. benachbarten Grundstücken belegenen baulichen Anlagen über das hier betroffene Grundstück mitversorgt werden.

Entsprechendes gilt für die Grunddienstbarkeit gemäß Abt. II Nr. 4 (Hof- und Spielplatz-Mitbenutzungsrecht) zugunsten der Eigentümer der auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Sybelstr. 49 (Flurstück 4474/208 u.a.) belegenen Wohnungs- und Teileigentume u.a. mit ge-

genseitigen Durchwegungsrechten etc. gemäß Herrschvermerken auf dem hier betroffenen Grundstück und gemäß Baulastenblatt 125 (s.o.), nachdem die hier betroffenen beiden Grundstücke zusammen ohnehin bauordnungsrechtlich als nur ein Baugrundstück gelten, solange die aufstehenden Gebäude bestehen (Vereinigungsbaulast, s.o.).

Für das hier betroffene Grundstück nebst aufstehender Gebäudeanlage dürften bauliche Erweiterungen mit durch das jeweilige Recht bewirkten Einschränkungen nicht zu erwarten sein. Das jeweilige Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum keine nennenswerte Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend aus.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Eine Bescheinigung über eine evtl. Registrierung des hier betroffenen Grundstücks im Bodenbelastungskataster konnte seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf auf diesseitige schriftliche Anforderung bereits am 29.09.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden - ein diesbzgl. Katastereintrag liegt vermtl. nicht vor.

Altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Kutzke & Papstein Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH, Leibnitzstr. 60 in 10629 Berlin - Telefon: 030 - 327 097 13.

Eine Verwalterbestellung konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 15.10.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Seitens des Unterzeichneten konnte in der Grundakte beim zuständigen Grundbuchamt lediglich ein Auszug aus der Beschlussammlung vorgefunden werden, wonach durch die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks die Bestellung der o.g. Grundstücksverwaltung ab dem 01.01.2023 bis zum 31.12.2027 als WEG-Verwaltung mehrheitlich beschlossen wurde.

Der insoweit hilfsweise als Ersatz einer WEG-Verwalterbestellung beschaffte Auszug aus der Beschlussammlung liegt dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht bei.

Angaben über die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 31 sowie ggf. bestehende Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum oder weitere Sondereigentume auf dem Grundstück und die Höhe einer ggf. bestehenden Erhaltungsrücklage konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 15.10.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte weder seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das Wohnungseigentum wird nach Sachlage durch den Wohnungseigentümer und seine Familie eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau ist der Name des Wohnungseigentümers selbst ausgewiesen. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Im vorliegenden Grundbuch sind öffentliche Darlehn o.ä. nicht ausgewiesen und eine sonstige öffentliche Förderung ist nicht bekannt geworden und in Ansehung der realisierten Kaufpreise für die Wohnungseigentume seit Fertigstellung des Komplexes nicht in Betracht zu ziehen.

Die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum vermtl. nicht betrieben - das Wohnungseigentum wird nach Sachlage durch den Wohnungseigentümer und seine Familie zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Tatsächlich war das Treppenhaus und das hieran anliegende Wohnungseigentum Nr. 31 anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass diesbzgl. Feststellungen nicht getroffen werden konnten.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind vermtl. nicht vorhanden. Eine nach Fertigstellung des Gebäudes respektive des Wohnungseigentums durch Voreigentümer eingestellte Einbauküchenausstattung ist dem Umfang des Wohnungseigentums als wesentlicher Bestandteil oder mindestens als Zubehör zuzuschreiben.

Allerdings war das Wohnungseigentum nicht zugänglich, nachdem der wohnansässige Eigentümer und Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren anlässlich des langfristig angekündigten Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht angetroffen werden konnte.

Zu g)

Ein Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Zu h)

Bei dem auf dem Eckgrundgrundstück aufstehenden 7-geschossigen Wohngebäudekomplex mit 8-geschossiger Überhöhung der Gebäudeecke zu den beiden anbindenden Straßen handelt es sich bei hier vorliegendem Baujahr 2012 um ein zeitgerecht ausgestattetes Objekt nebst Tiefgarage und Vereinigungsbaulast als baurechtlich nur ein Grundstück zusammen mit dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück, auf dem sich gleichfalls die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt befindet, mit Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum (Tiefgaragenstellplätze), wobei die Wohnungs- und Teileigentume bereits in der Rechtsform des Sondereigentums errichtet wurden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 31 als Maisonettewohnung im Dachgeschoss und Galeriegeschoss mit einer anrechenbaren Wohnungsgröße von ca. 121,50 m² Wfl. bzw. 3 Zimmern, Küche, Diele, 2 Badezimmern, Abstellkammer, Galerie, 2 Loggien und Dachterrasse sowie Kellerabstellverschlag und Sondernutzungsrecht an einer Aufdachfläche zur evtl. Nutzung für einen Kamin oder eine Klima- und/oder Satellitenanlage weist einen zufriedenstellenden und teilweise großzügigen Grundrisszuschnitt mit Orientierung der Fenster der Wohnräume und der Loggien sowie der Dachterrasse nach Norden zur Sybelstraße und nach Süden zum Hof des Anwesens bzw. in den Blockinnenbereich und hierdurch bestehender Querbelüftungsmöglichkeit auf. Nachteilig ist die Innenlage der beiden Badezimmer mit lediglich motorischer Belüftung und künstlicher Beleuchtung. Nachteilig ist gleichfalls die vergleichsweise geringe Größe der Küche ohne Sperrtür zu dem anbindenden Wohnzimmer mit hierdurch nachteiliger Ausbreitung von Küchendünsten etc. in die Polstermöbel etc.

Vorteilhaft sind die Verfügbarkeit von Loggien an beiden Gebäudefronten und die Orientierung der Dachterrasse in dem Galeriegeschoss nach Süden. Vorteilhaft sind auch die barrierefreie Zugänglichkeit u.a. mit Aufzugstransfer auch in das Kellergeschoss, wobei das Galeriegeschoss nicht angefahren wird, und das Sondernutzungsrecht an einer Aufdachfläche für einen evtl. Einbau eines Kamins o.ä.

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 13 Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen in den Erschließungsbereichen weisen vermtl. in einem guten Unterhaltungszustand auf - ggf. sind allenfalls leichte Gebrauchsspuren zu verzeichnen (das Gebäude war anlässlich des Ortstermins allerdings nicht zugänglich und konnte lediglich durch die Scheiben der Hauseingangsbereiche in Augenschein genommen werden).

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. gleichfalls einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßigem Gebrauch auf - allerdings konnten örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins auch diesbzgl. nicht getroffen werden, da das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zugänglich war. Diesseitig wird bei einem Nutzerwechsel von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten ausgegangen, für die ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 10.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Zu i)

Eine schriftliche Anforderung beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. dem zuständigen Fachbereich Bauaufsicht bzgl. evtl. vorliegender Bauauflagen oder baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen konnte dahingehend mit E-Mail der Behörde vom 14.19.

2025 beantwortet werden, dass für das Grundstück keine baurechtlichen Beanstandungen oder Beschränkungen bestehen.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen etc. sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage auch keiner Gestaltungssatzung unterworfen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

Das Grundstück befindet sich entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

In Berlin gilt die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich auf dem schräg gegenüber belegenen Grundstück Sybelstraße 20/21 (Flurstück 213/3) in ca. 35 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ein Baudenkmal: „Gemeinde-Doppelschule“ aus den Jahren 1908-1909 (Obj. Dok. Nr.: 090 96457) mit hierdurch ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes, wobei in Ansehung der auf dem hier betroffenen Grundstück und in der weiteren Nachbarschaft erst in den letzten Jahren errichteten Neubauten diesbzgl. nennenswerte Einschränkungen nicht zu erwarten sind.

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht nicht. Allerdings war u.a. das Kellergeschoss mit der hierin belegenen Tiefgarage auf dem Grundstück anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 02. Januar 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Sybelstraße nach Osten mit Lage des Eckgrundstücks Dahmannstr. 8, Sybelstr. 50 auf der südlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite und Lage des Wohnungseigentums Nr. 31 im Dachgeschoss des Gebäudeteils Sybelstr. 50 (Pfeil)



zur Sybelstraße orientierte Front des auf dem Eckgrundstück Dahmannstr. 8, Sybelstr. 50 aufstehenden Wohngebäudes mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 31 im Dachgeschoss des Gebäudeteils Sybelstr. 50 (Pfeil)



Eckgrundstück Dahmannstr. 8, Sybelstr. 50 mit aufstehendem Wohngebäude und Lage des Wohnungseigentums Nr. 31 im Dachgeschoss des Gebäudeteils Sybelstr. 50



zur Dahmannstraße orientierte Front des auf dem Eckgrundstück Dahmannstr. 8, Sybelstr. 50 aufstehenden Wohngebäudes



Blick in die Dahlmannstraße nach Norden mit Lage des Eckgrundstücks Dahlmannstr. 8, Sybelstr. 50 auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Dahlmannstraße nach Süden mit Lage des Eckgrundstücks Dahlmannstr. 8, Sybelstr. 50 auf der westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Sybelstraße nach Westen mit Lage des Eckgrundstücks Dahmannstr. 8, Sybelstr. 50 auf der südlichen bzw. im Bild linken Straßenseite und Lage des Wohnungseigentums Nr. 31 im Dachgeschoss des Gebäudeteils Sybelstr. 50 (Pfeil)



Sockelbereich der zur Sybelstraße orientierten Gebäudefront mit davor belegtem Fußweg im Straßenraum

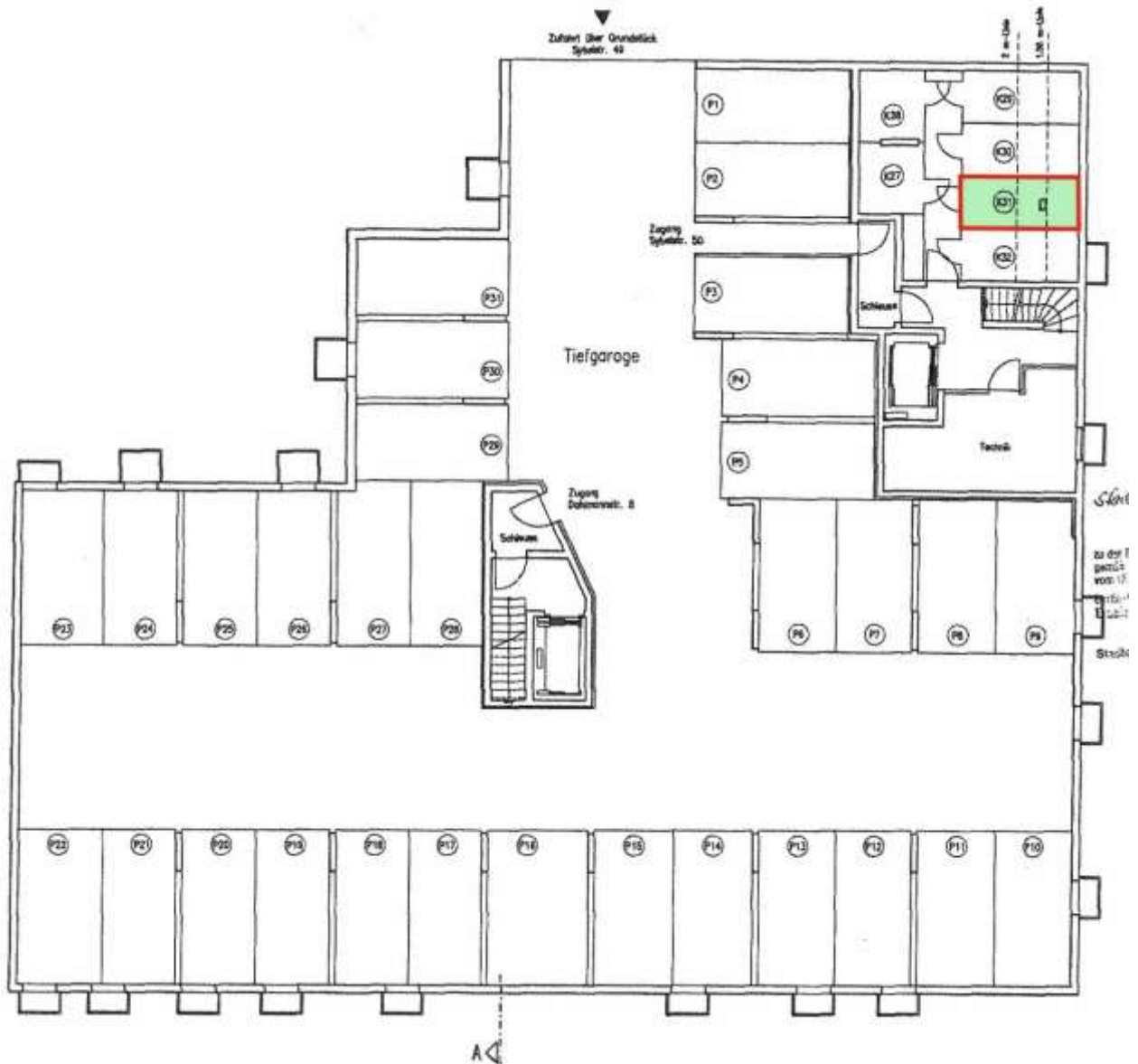


Sockelbereich der zur Sybelstraße orientierten Gebäudefront mit davor belegtem Fußweg im Straßenraum

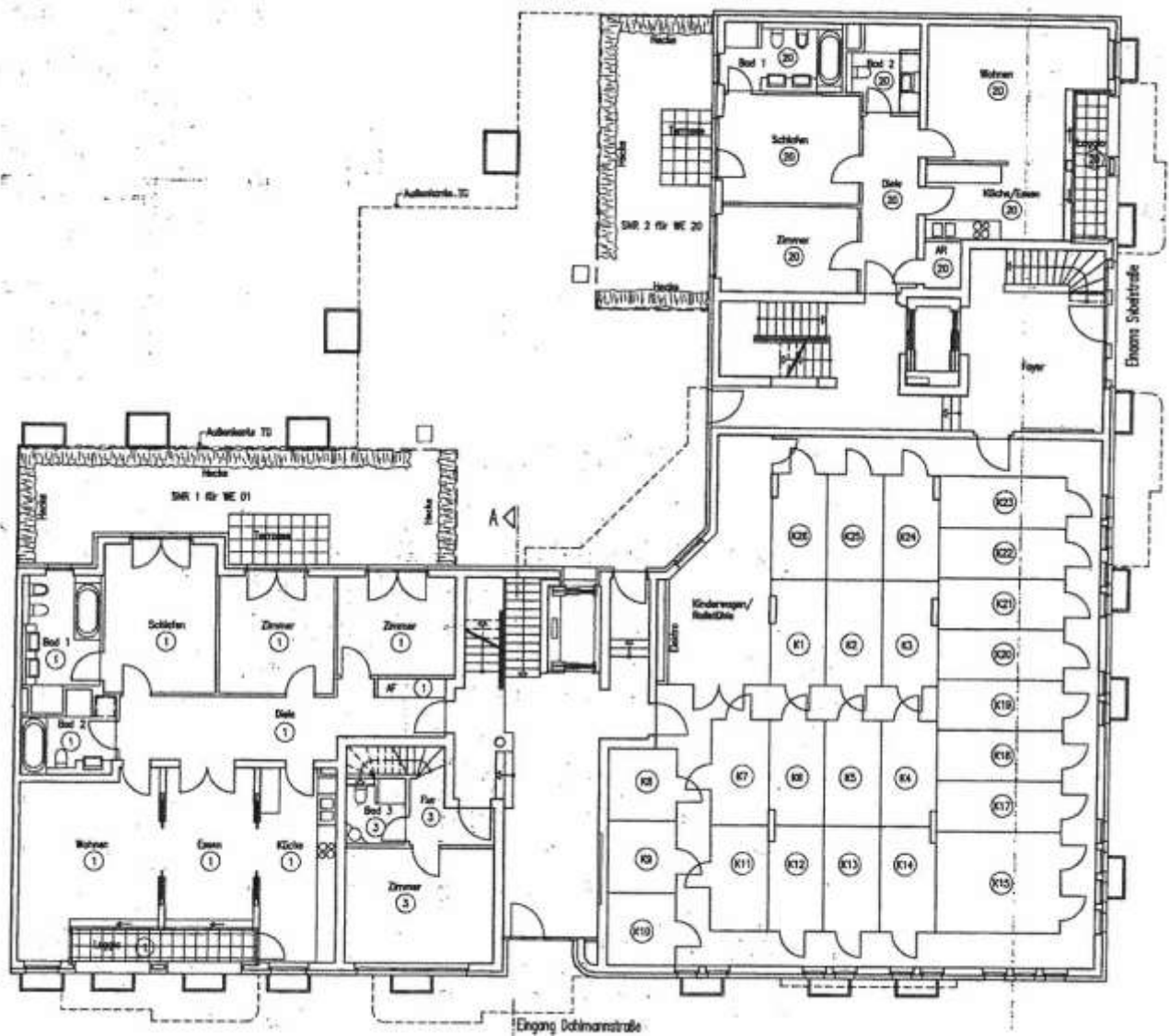


straßenseitige Hauseingangstür zum Treppenhaus des Gebäudeteils Sybelstraße 50

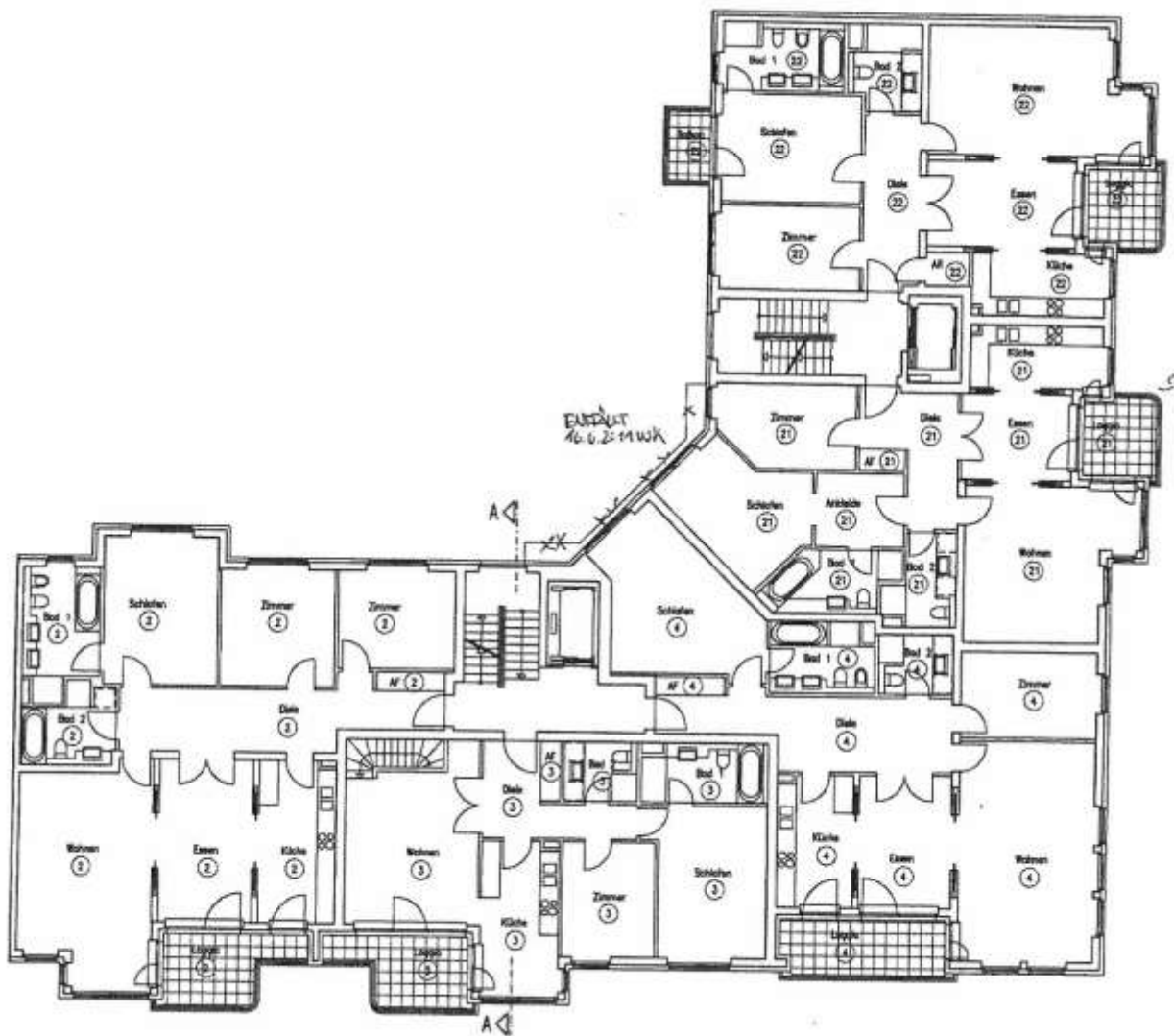
F. ANLAGEN



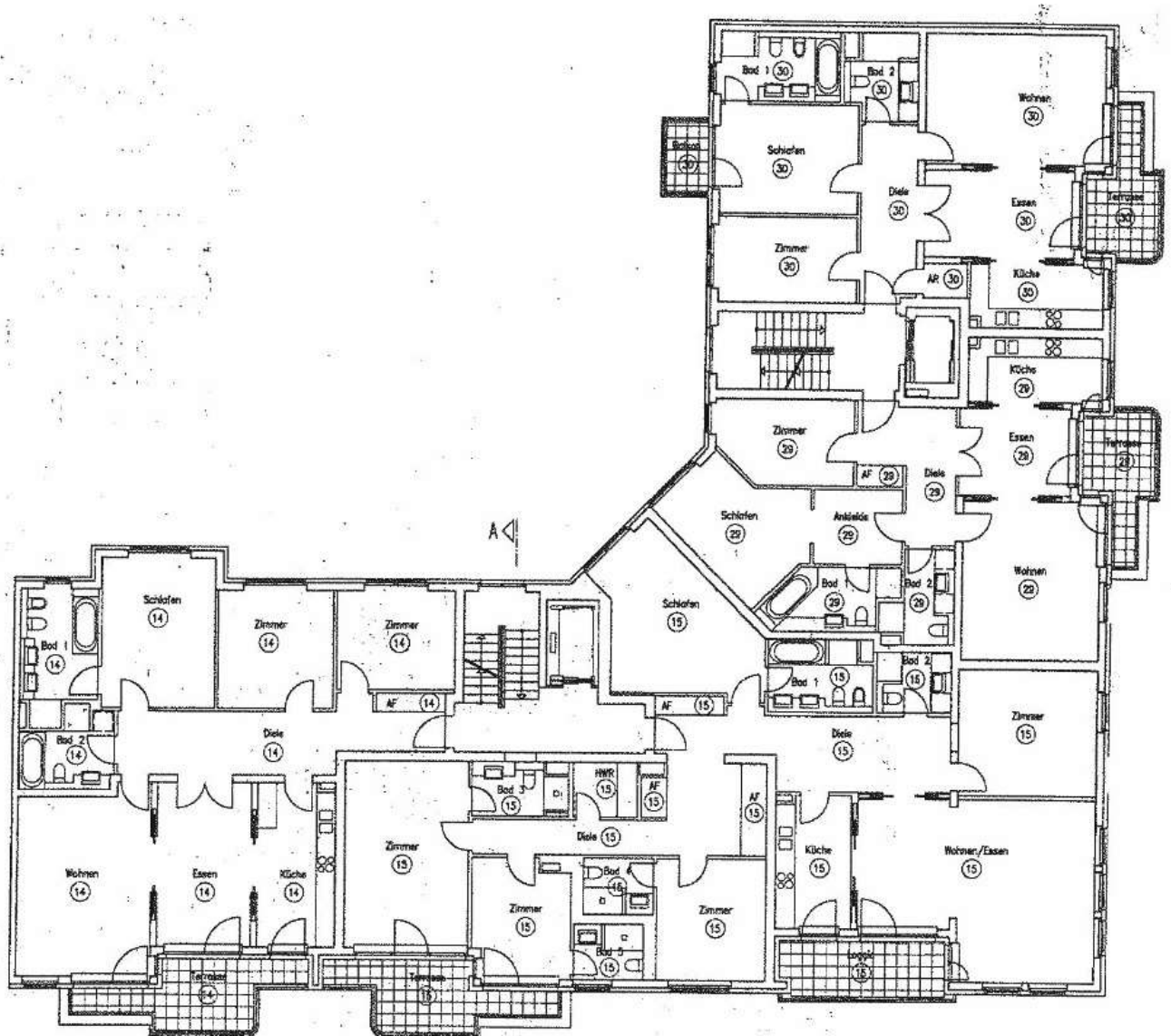
Aufteilungsplan KG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/915 vom 21.06.2011



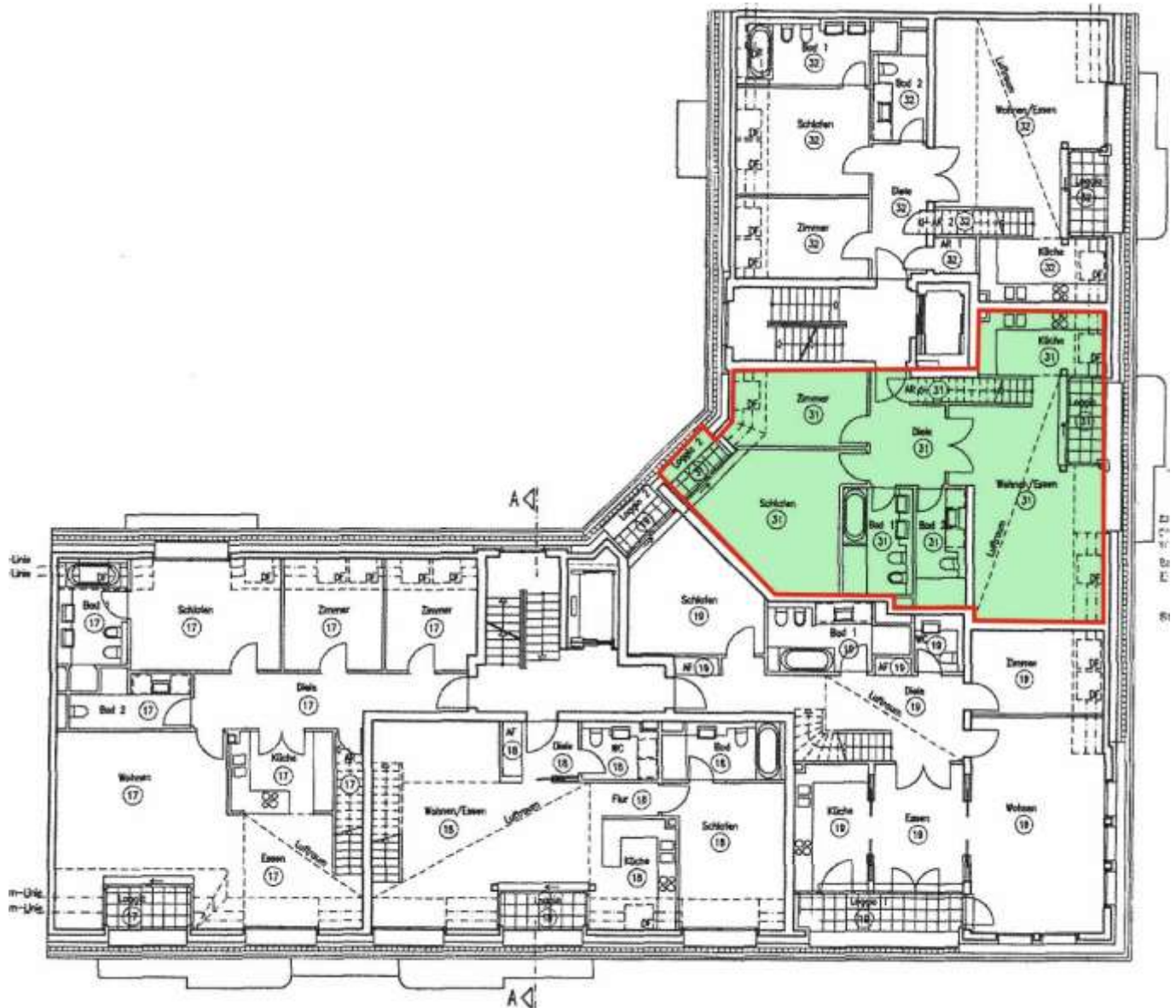
Aufteilungsplan EG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/915 vom 21.06.2011



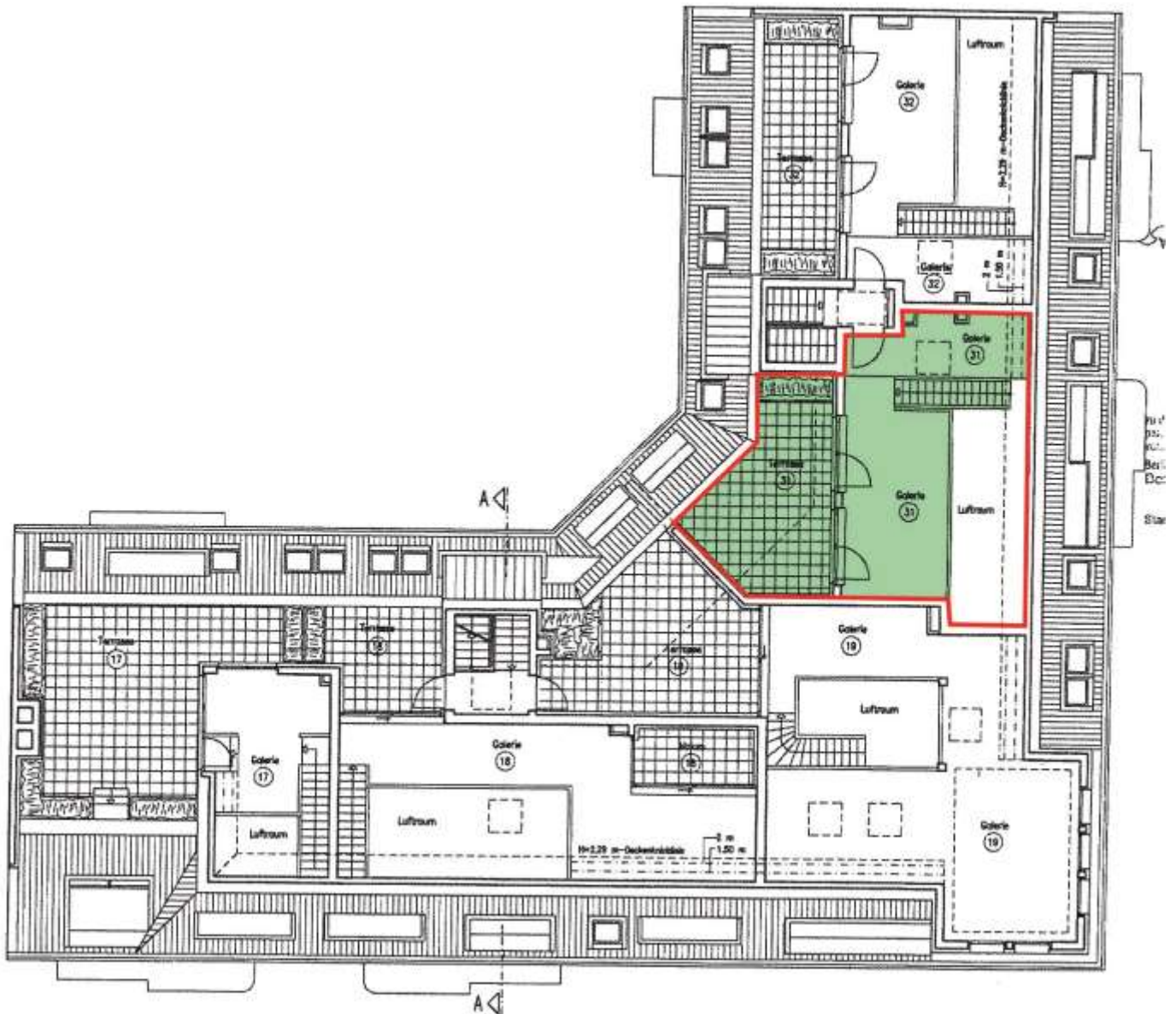
Aufteilungsplan 1.OG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/915 vom 21.06.2011



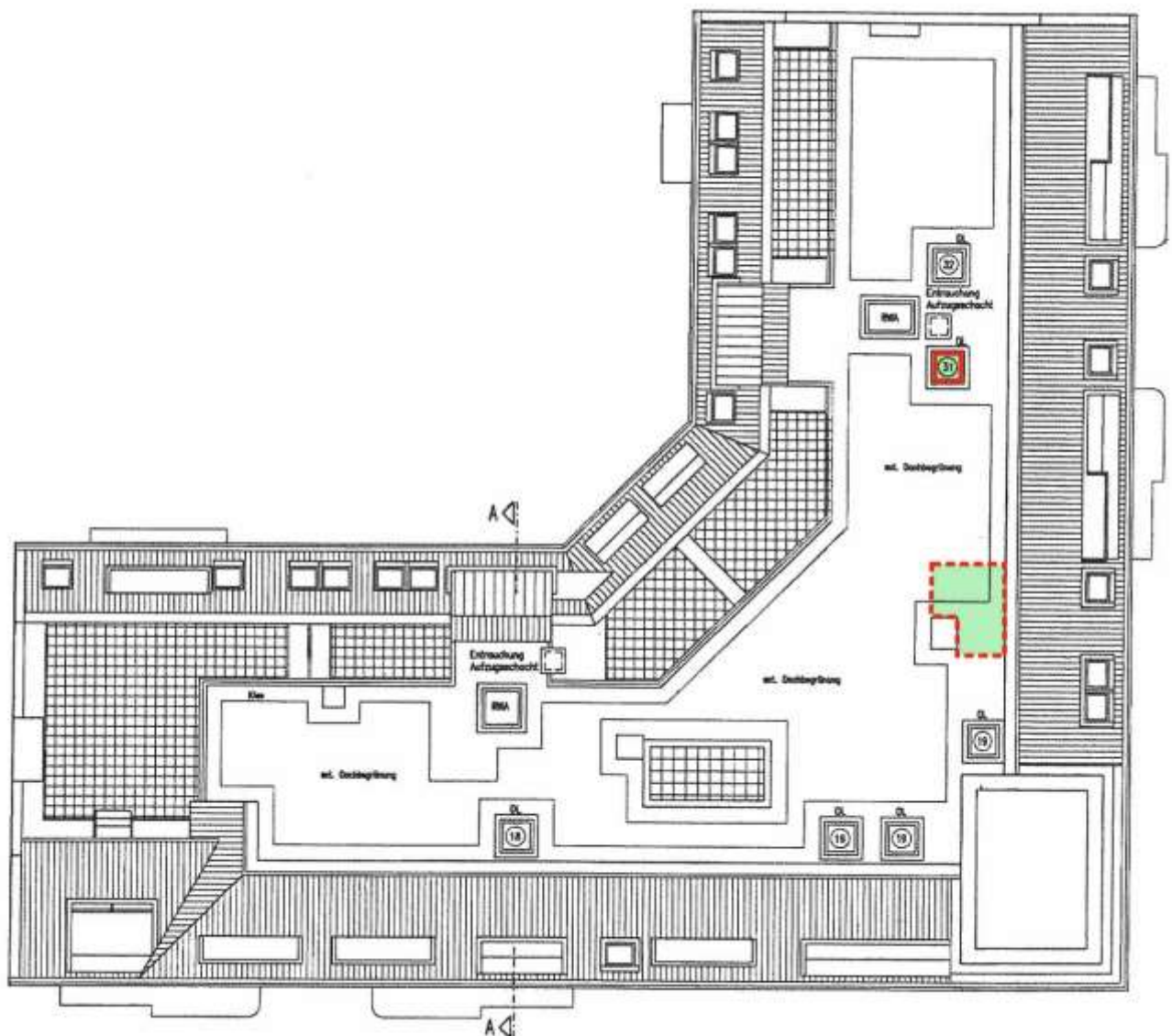
Aufteilungsplan 5.OG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/915 vom 21.06.2011



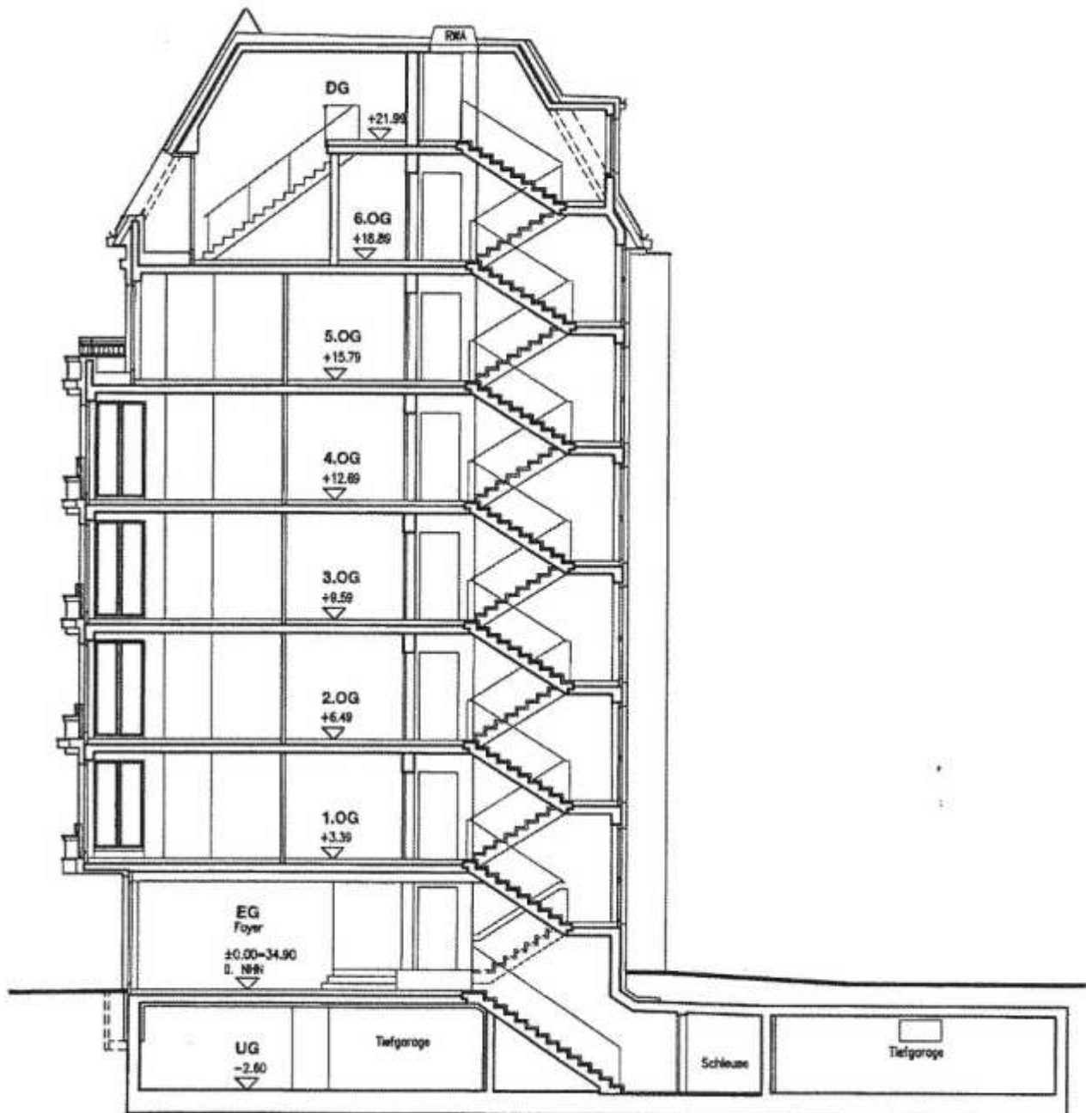
Aufteilungsplan DG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/915 vom 21.06.2011



Aufteilungsplan Galeriegeschoss zur AB Nr. 2011/915 vom 21.06.2011



Aufteilungsplan DG-Aufsicht zur AB Nr. 2011/915 v. 21.6.2011 mit Sondernutzungsrecht SNR 9



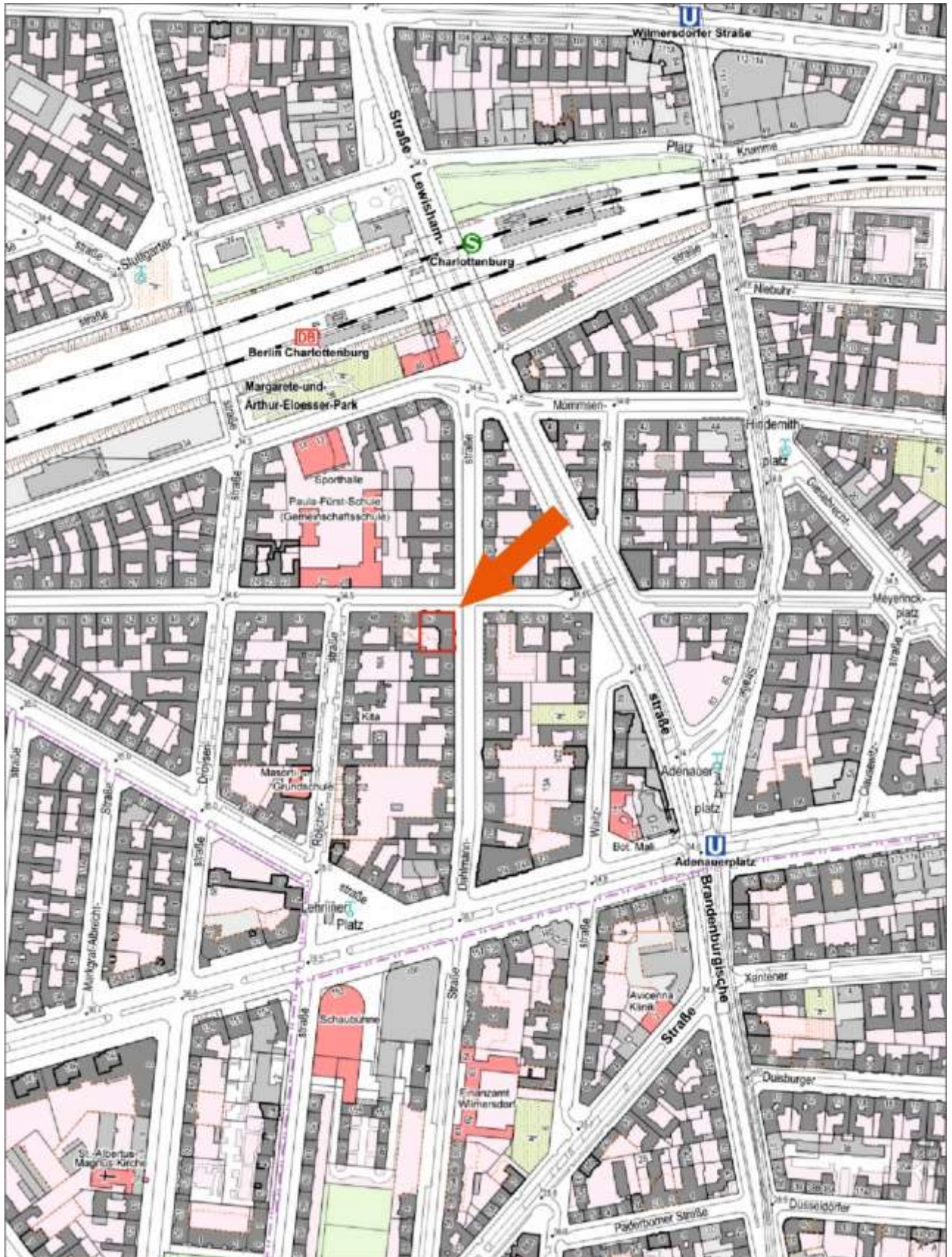
Gebäudeschnitt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/915 vom 21.06.2011



ETW-Nr. 31 - Sybelstraße 50 u.a. in 10629 Berlin-Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf)



Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern