

Gutachten

Nr. 78324

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. A.4.3
auf dem Grundstück**

Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A, Mollwitzstraße 13, 14059 Berlin



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren
70 K 106/23**

Datum: 25. März 2024



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	5
2.4 Sondereigentum.....	5
2.5 Sondernutzungsrecht.....	5
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	5
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	6
3.1 Das Grundstück.....	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Beschaffenheit.....	6
3.1.3 Rechtliche Situation.....	7
3.2 Die Baulichkeiten.....	8
3.2.1 Der Wohnhausblock.....	8
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. A.4.3.....	9
4 Wertermittlung.....	10
4.1 Grundsätze.....	10
4.2 Vergleichswerte.....	11
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	11
4.4 Verkehrswert.....	13



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 19.1.2024 bin ich im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 70 K 106/23 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A, Mollwitzstraße 13, 14059 Berlin - WE Nr. A.4.3 -

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 27.2.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Vom Eigentümer wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Von der Zwangsverwaltung erhielt ich einen Wirtschaftsplan und Mietangaben zur Einheit.

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

Am 15.3.2024 um 15:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Mieter des Bewertungsobjektes gewährten mir Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und der Wohnung. Zusätzlich konnten Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden. Es wurde darum gebeten, keine Innenfotos anzufertigen.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungssichttag ist der 15.3.2024.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Wohnungsgrundbuch von Stadt Charlottenburg
Blatt 49392

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 1.243/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Charlottenburg, Flur 4, Flurstück 1234 Gebäude- und Freifläche Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A, Mollwitzstraße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A.4.3 laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Stadt Charlottenburg Blätter 49380 bis 49458). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: - Veräußerung durch den teilenden Eigentümer. - Veräußerung an Verwandte in gerader Linie oder zweiten Grades in der Seitenlinie sowie an Ehegatten und Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, auch wenn diese als sämtliche Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwerben. - Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch einen Insolvenzverwalter.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 4.10.2013 und 27.6.2014 (UR-Nr. H 337/2013 und UR-Nr. H 343/2014,



jeweils Notar (Daten anonymisiert) in Berlin); hierher übertragen aus Stadt Charlottenburg Blatt 48460; eingetragen am 6.8.2014.

Stadt Charlottenburg Blatt 49386 ist infolge Übertragung des Bestandes nach Blatt 49385 geschlossen. Ingetragen am 27.4.2018.

Die Teilungserklärung ist geändert. Der Miteigentumsanteil und der Gegenstand der Einheiten A.5.2, B.5.2, B.5.3, C.5.2 und C.5.3 (Blätter 49394, 49425, 49426, 49457, und 49458) haben sich aufgrund der Unterteilung dieser Einheiten geändert. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung von Miteigentumsanteilen jeweils verbunden mit Sondereigentum in den Blättern 57786 bis 57790.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 4.5.2016 und 5.10.2018 (UR-Nr. H 252/2016 und UR-Nr. H 641/2018, je Notar (Daten anonymisiert) in Berlin). Ingetragen am 15.11.2018.

Lfd. Nr. 2/zu 1

430/100.000Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Charlottenburg, Flur 4, Flurstück 1239, Erholungsfläche Heubnerweg 1, 3, 3 A-C, Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A-D. Von Stadt Charlottenburg Blatt 48465 hierher übertragen am 29.8.2014.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Im Grundbuch Abt. II sind u. a. 42 Grunddienstbarkeiten/Belastungen (Lfd. Nr. 1 bis 30, 32 bis 43) mit Bezug auf die Flurstücke 1234 und 1239 aufgeführt. Im einzelnen liegen vor:

Duldung eines Tiefgaragenüberbaus, Wegerechte, Geh- und Fahrrechte, Grenzwandmitbenutzungsrecht, Duldung der Mitbenutzung tragender Gebäudeteile, Gartenmitbenutzungsrechte, Fluchtwegerechte, Zaunanlagenrechte, Feuerwehraufstellflächenrechte, Duldung eines Tiefgaragenüberbaus, Wege und Aufenthaltsrecht, Tiefgaragenmitbenutzungsrechte sowie einer Belastung des Miteigentums lfd. Nr. 2/ zu 1 mit a) Verwaltungs- und Benutzungsregelungen nach §1010 BGB, b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach §1010 BGB.

Diese Eintragungen regeln die gegenseitigen Rechte bzw. Belastungen im Rahmen der Projektentwicklung von mehreren Wohnungseigentümergeinschaften im umliegenden Areal des Bewertungsobjektes und kommen aufgrund der Gegenseitigkeit auch dem Bewertungsobjekt zugute.

Lfd. Nr. 44 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 106/23). Ingetragen am 21.12.2023.

Lfd. Nr. 45 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 L 4/24). Ingetragen am 30.1.2024.

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Charlottenburg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
4	1234	Gebäude- und Freifläche Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A Mollwitzstraße 13	2.823,00 m ²
4	1239	Erholungsfläche Heubnerweg 1, 3, 3 A-C, Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A-D	5.493,00 m ²



2.3 Ideeller Grundstücksanteil

1.243 / 100.000	Miteigentumsanteil an	
Flur	Flurstück	Größe
4	1234	2.823,00 m ²
<hr/>		
1.243	* 2.823,00 m ²	= 35,09 m ²
100.000		
		rd. 35,00 m ²

Erholungsgrundstück:

430 / 100.000	Miteigentumsanteil an	
Flur	Flurstück	Größe
4	1239	5.493,00 m ²
<hr/>		
430	* 5.493,00 m ²	= 23,62 m ²
100.000		
		rd. 24,00 m ²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die im Aufteilungsplan mit Nr. A.4.3 bezeichneten, zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Eingang A (postalisch Sophie-Charlotten-Straße 115 A), 4. Obergeschoss rechts, Gartenseite.

Das Sondereigentum umfasst die zur Wohnung (gemäß Aufteilungsplan) gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass hierdurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das zulässige Maß hinaus verändert wird. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Neben in der Teilungserklärung näher bezeichneten Teilen, Anlagen und Einrichtungen gehört zum Sondereigentum insbesondere was sich innerhalb der Sondereigentumsräume befindet und nicht zum Gemeinschaftseigentum erklärt ist.

2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen vereinbart. Zum Bewertungsobjekt gehört kein Sondernutzungsrecht.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums ist a) der Grund und Boden und diejenigen Teile des Gebäudes der Anlagen und Einrichtungen, die das Gesetz zwingend als Bestandteile des gemeinschaftlichen Eigentums bezeichnet; b) alle tragenden Mauern einschließlich Stützkonstruktion; c) Dachflächen einschließlich Dachkonstruktion mit Dachabdichtung, Dämmung und Oberflächenschutz; d) die Tor-durchgänge, Haus- und Wohnungseingangstüren sowie sonstige Außentüren und ferner die Brüstungen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören; e) die Räume im Gartengeschoss bzw. 1. Obergeschoss, insbesondere Kellerräume mit Toren und Türen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören, sowie



sonstige Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören; f) soweit diese nicht ausdrücklich zum Sondereigentum gehören und nicht im Eigentum Dritter stehen, jeweils soweit vorhanden: aa) die Heizungsanlage einschließlich der Heizstränge und der Heizrohre zur Verteilung der Heizenergie bis zur Anschlussstelle, bb) Verbrauchsmessgeräte für Wasser und Wärme, cc) Wasserver- und Entsorgungsanlagen, dd) Strom- und Gasversorgungsanlagen einschließlich Leitungen, ee) Entlüftungseinrichtungen, ff) Fernseh- (Kabel-)anlagen. Leitungen sind entsprechend dieser Bestimmung Bestandteil des Gemeinschaftseigentums unabhängig davon, ob sie horizontal oder vertikal verlaufen. g) die Aufzugsanlagen; h) die Fensterelemente einschließlich Rahmen und Glasflächen; das Gleiche gilt für Balkon- und Terrassentüren.

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im Ortsteil Charlottenburg, nahe Ortsteilgrenze zu Westend, Schloss Charlottenburg und Schlosspark-Klinik, an der Sophie-Charlotten-Straße Ecke Mollwitzstraße, einer Quer- bzw. Parallelstraße des Spandauer Dammes, als Teil einer größeren Projektentwicklung und umgeben von überwiegender Wohnnutzung sowie teilw. Gewerbe- bzw. Gemeinbedarfsnutzungen.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 ist die Wohnlage in der Sophie-Charlotten-Straße und in der Mollwitzstraße im Bereich des Bewertungsobjektes mittel. Die Einträge sind mit einer erhöhten Verkehrslärmbelastung gekennzeichnet. Die Sophie-Charlotten-Straße und die Mollwitzstraße sind in diesem Bereich eher mäßig befahrene Durchgangsstraßen, jedoch muss aufgrund der Nähe zur S-Bahntrasse und der Stadtautobahn A 100 mit Geräuschemissionen gerechnet werden.

3.1.1.3 Verkehrslage

Der Sophie-Charlotten-Straße und die Mollwitzstraße sind öffentliche Straßen, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag der Fahrdämme, Granitplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel. Der Autobus ist ca. 100 m, S-Bhf. Westend ist ca. 600 m, U-Bhf. Richard-Wagner-Platz ist ca. 2,0 km, S- u. Regional-Bhf. Charlottenburg ist ca. 2,5 km, Autobahnanschluss A100 (Spandauer Damm) ist ca. 600 m, Rathaus Charlottenburg (Otto-Suhr-Allee) ist ca. 2,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 4,5 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Hauptgrundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Straßenfront beträgt insges. ca. 125,00 m, die Grundstücksbreite in Mitte ca. 90,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 30,00 m. Das Grundstück ist weitgehend eben (teilw. Abgrabungen). Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von der Sophie-Charlotten-Straße. Eine Zufahrt besteht nicht.

Das westlich angrenzende Erholungsgrundstück (Flurstück 1239) ist ebenfalls nahezu rechteckig geschnitten und weitgehend eben. Die Breite beträgt ca. 125,00 m, die Tiefe ca. 45,00 m. Es bestehen Zugänge von der Mollwitzstraße.



3.1.2.2 Außenanlagen

Das Hauptgrundstück ist überwiegend versiegelt (massive Wegebefestigungen, Fahrradständer, teilw. Einfriedigungen). Das Erholungsgrundstück ist gärtnerisch (parkähnlich) angelegt (Wegebefestigungen, teilw. Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

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

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

3.1.2.4 Erschließung

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

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Straßen- und Grünflächenamt) zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Gem. Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Sophie-Charlotten-Straße und der Mollwitzstraße um ortsüblich ausgebaute Straßen, so dass davon ausgegangen wird, dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gemäß § 15 a EBG keine weiteren Abgaben zu entrichten sind.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe V/3, 5 Vollgeschosse, GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, geschlossene Bauweise, 13 m Bebauungstiefe.

Lt. Nutzungsberechnung vom 31.7.2014 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,57, die vorhandene GFZ ca. 3,63.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Gesamtgrundstück folgende Eintragung vor:

Denkmalbereich (Gesamtanlage)

Ehem. Städtisches Bürgerhaus-Hospital, 1899-1901 von Paul Bratring, Erweiterung 1913 von Heinrich Seeling, Sophie-Charlotten-Straße 115, Mollwitzstraße, Heubnerweg

und

Denkmalschutz (Gartendenkmal)

Krankenhausgarten, Sophie-Charlotten-Straße 115, Heubnerweg, Mollwitzstraße

3.1.3.4 Baulast

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

Baulastenblatt Nr. 1326 für Flurstück 1234



Lfd. Nr. 2 Die Grundstücke

Mollwitzstraße 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49380 - 49458 lfd. Nr. 1, Flurstück 1234)

Heubnerweg 3B, 3 C, Mollwitzstraße 11, 12, Sophie-Charlotten-Straße 115 B, 115 C, 115 D (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205 - 49267 lfd. Nr. 1, Flurstück 1235)

Heubnerweg 5 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 4, Flurstück 1237)

Heubnerweg 5 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 5, Flurstück 1242)

Heubnerweg 1 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49909-49972 lfd. Nr. 1, Flurstück 1238)

Heubnerweg 1, 3, 3 A, 3 B, 3 C, Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A, 115 B, 115 C, 115 D (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205 - 49267, 49350 - 49379, 49380 - 49458, 49909 - 49972 lfd. Nr. 2, Flurstück 1239)

Heubnerweg 3, 3 A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49350 - 49379 lfd. Nr. 1, Flurstück 1243)

Heubnerweg 5 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 6, Flurstück 1244)

Sophie-Charlotten-Straße 117, 117 A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 56934 lfd. Nr. 1, Flurstücke 1248, 1260)

Sophie-Charlotten-Straße 117 B, 117 C (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 15, Flurstücke 1249, 1261)

Sophie-Charlotten-Straße 117 D, 117 E (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 16, Flurstück 1250)

Heubnerweg 11, 11 A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 17, Flurstück 1252)

Heubnerweg 9, 9 A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 18, Flurstücke 1253, 1255, 1257)

Heubnerweg 7, 7 A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 53449 - 53595 lfd. Nr. 1, Flurstücke 1254, 1256, 1258)

Pulsstraße 4 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 20, Flurstücke 1326, 1328)

Pulsstraße 4 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 21, Flurstücke 1327, 1329)

gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück, solange die Gebäude bestehen. eingetragen am 11.6.2018.

Baulastenblatt Nr. 1331 für Flurstück 1239: analoge Eintragungen wie Baulastenblatt Nr. 1326

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist vollständig vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Lt. Mitteilung durch die Zwangsverwaltung umfasst die monatlich Mietzahlung 1.386,24 € Nettokaltmiete und 259,92 € Betriebskostenvorauszahlung, insgesamt 1.646,16 €.

Lt. Wirtschaftsplan 2023 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 364,82 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Wohnhausblock mit 3 Aufgängen bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 84 Wohnungen vorhanden.

3.2.1 Der Wohnhausblock

Der Wohnhausblock ist teilw. angebaut, 5-geschossig und hat ein ausgebautes Dachgeschoss (2 Ebenen).



Baujahr: 1901
Baugenehmigung: Nr. 43 vom 28.4.1899 und 1 Nachtrag
Rohbauabnahme: 24.1.1901
Schlussabnahme: 14.6.1901

Nutzungsänderung und Umbau eines denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhauses

Baugenehmigung: Nr. 262 vom 14.10.2013
Rohbauabnahme: nicht bekannt
Schlussabnahme: nicht bekannt

Aufgang Sophie-Charlotten-Straße 115 A

Aufteilung: Gartengeschoss: (teilw. Maisonette)
Haus- und Technikräume, 2 Wohnungen zu 2 Zimmer mit Küche, Bad, teilw. WC, teilw. Flur, Terrasse, teilw. Balkon; Treppenhaus, Erschließungsflur; Durchfahrt

1. Obergeschoss:
2 Wohnungen zu 2 bzw. 4 Zimmer mit Küche, Bad/Bäder, teilw. Flur, Kammer, Balkon; Treppenhaus, Erschließungsflur; Durchfahrt

2. bis 4. Obergeschoss:
je 3 Wohnungen zu 2-4 Zimmer mit Küche, Bad/Bäder, teilw. WC, Flur, Kammer, Balkon; Treppenhaus, Erschließungsflur

Dachgeschoss: (teilw. Maisonette)
4 Wohnungen zu 2-3 Zimmer mit Küche, Bad/Bäder, teilw. Kammer, Terrasse/Terrassen; Treppenhaus, Erschließungsflur

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Bescheinigung Nr. 2013/2105 vom 6.12.2013 und Nr. 2018/1780 vom 24.7.2018:
Aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG wird bestätigt, dass die in den Aufteilungsplänen mit Nummer: A.0.1 bis A.5.3, B.0.1 bis B.5.4, C.0.1 bis C.5.3 bezeichneten Wohnungen gelten als sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG.

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand (teilw. leichte aufgestaute Reparaturkosten, teilw. Rissbildung).

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. A.4.3

Die Eigentumswohnung Nr. A.4.3 liegt im Aufgang Sophie-Charlotten-Straße 115 A, im 4. Obergeschoss rechts (zur Gartenseite) und besteht aus 3 Zimmer mit Küche, Bad, WC, Flur, Kammer und Balkon.

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung ca. 85,00 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, Ziegelmauerwerk
Innenwände: massiv, Ziegelmauerwerk, ggf. alternatives Mauerwerk, leichte Trennwände
Fassaden: überwiegend Verblenderfronten, teilw. Glattputz, gestrichen, Hof teilw. Reibeputz auf Wärmedämmung
Geschossdecken: massiv, Stahlbeton bzw. Steineisendecken, teilw. Holzbalken



Dach:	Holzkonstruktion mit Stahlverstärkung als Satteldach, Biberschwanzeindeckung, Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter
Ausbau:	
Wände:	geputzt bzw. gespachtelt, gestrichen; Bad und WC Fliesen
Decken:	geputzt, gestrichen
Fußböden:	Parkettboden; Küche, Bad und WC Fliesen
Treppen:	massiv bzw. Werksteinstufen auf Stahlträgern, Stahlgeländer
Hauseingangstür:	hölzerne Rahmentüren mit Glasausschnitt
Türen:	Wohnungseingang schwere Holztür, sonst Füllungstüren mit hölzerner Bekleidung
Fenster:	Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme) mit zentraler Warmwasserbereitung, teilw. Fußbodenheizung
Warmwasser:	zentral von Heizung
Sanitär:	porzellanen WC-, Bidet und Handwaschbecken, eingebaute Badewanne
Küche:	Einbauküche mit Elektroherd (Ceran), Spüle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank
Elektroinstallation:	weitgehend zeitgemäß
Personenaufzugsanlage	
Baulicher Zustand:	Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem bis gutem Bauzustand (teilw. Rissbildung bzw. aufgestaute Reparaturkosten). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand wird mit Bezug auf den vorhandenen Modernisierungsstand als überwiegend zeitgemäß eingeschätzt.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als gut eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

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



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

4.2 Vergleichswerte

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

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

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

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 20.3.2024 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil: Charlottenburg
Vertragsdatum: 1.1.2022 und später
Baujahr: 1996 bis 2016
Wohnungsart: Etagenwohnung
Verfügbarkeit: vermietet

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	10.02.2022	1.150.000,00 €	129,77 m ²	8.862,00
2.	28.02.2022	530.000,00 €	69,64 m ²	7.611,00
3.	01.07.2022	576.000,00 €	108,58 m ²	5.305,00
4.	20.07.2022	480.000,00 €	74,88 m ²	6.410,00
5.	25.07.2022	277.680,00 €	44,66 m ²	6.218,00
6.	08.09.2022	500.000,00 €	101,58 m ²	4.922,00
7.	14.09.2022	250.000,00 €	43,01 m ²	5.813,00
8.	09.11.2022	280.000,00 €	40,32 m ²	6.944,00
9.	16.12.2022	367.250,00 €	56,50 m ²	6.500,00
10.	10.01.2023	690.000,00 €	55,53 m ²	12.426,00
11.	09.06.2023	275.000,00 €	61,36 m ²	4.482,00
12.	28.11.2023	443.000,00 €	78,99 m ²	5.608,00
13.	05.01.2024	355.000,00 €	60,38 m ²	5.879,00
14.	30.01.2024	1.050.000,00 €	114,94 m ²	9.135,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 14 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 10.2.2022 bis 30.1.2024.



Davon sind 8 Kauffälle mit einfacher, einer mit mittlerer und 5 mit guter Wohnlage gekennzeichnet. Es lässt sich jedoch keine eindeutige Korrelation der Kaufpreise mit den Lageeinstufungen ableiten, so dass sachverständig auf eine diesbezügliche Anpassung der Werte verzichtet wird.

Die Auswertung beschreibt weiterhin, dass 1 Objekt über einen nicht überdachten PKW-Stellplatz verfügt. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wird daher der betroffene Kaufpreis pauschal um 20.000,00 € vermindert.

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

- für die Zeit vom 1.1.2022 bis 1.1.2023 keine Wertänderung
- für die Zeit vom 1.1.2023 bis 1.1.2024 ein Abschlag von 10 %

Nach dieser Anpassung wird aufgrund der besonders hohen Abweichung der Kauffall Nr. 10 nicht weiter betrachtet.

Die übrigen Datensätze wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 1 und Nr. 14 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer einzuordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 11 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
2.	28.02.2022	477.000,00 €	69,64 m ²	6.850,00
3.	01.07.2022	518.400,00 €	108,58 m ²	4.774,00
4.	20.07.2022	432.000,00 €	74,88 m ²	5.769,00
5.	25.07.2022	249.912,00 €	44,66 m ²	5.596,00
6.	08.09.2022	450.000,00 €	101,58 m ²	4.430,00
7.	14.09.2022	225.000,00 €	43,01 m ²	5.231,00
8.	09.11.2022	252.000,00 €	40,32 m ²	6.250,00
9.	16.12.2022	330.525,00 €	56,50 m ²	5.850,00
11.	09.06.2023	259.490,00 €	61,36 m ²	4.229,00
12.	28.11.2023	438.880,00 €	78,99 m ²	5.556,00
13.	05.01.2024	335.000,00 €	60,38 m ²	5.548,00
		Arithmetischer Mittelwert		5.462,00
		Standardabweichung		770,62
		Variationskoeffizient		0,14

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=11 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,812

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 421,02 €/m²

Unterer Spannenwert 5.462,00 €/m² - 421,02 €/m² = 5.040,98 €/m²

Oberer Spannenwert 5.462,00 €/m² + 421,02 €/m² = 5.883,02 €/m²

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



Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Gesamtanlage machte bei der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung der umfassenden Modernisierung und der Lage einen normalen Eindruck. Der Wohnwert des Bewertungsobjektes wird insgesamt bezüglich der Ausrichtung der Wohnung, der Grundrissgestaltung und der Ausstattung als durchschnittlich eingestuft, so dass der Vergleichswertansatz auch unter Berücksichtigung der Vermietungskriterien im Bereich des Mittelwertes mit rd. 5.500,00 €/m² Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2022/2023 weist im Abschnitt 5.5.3.1 in der Kategorie „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 für das Stadtgebiet City bei vermieteten Wohnungen eine Spanne von 3.116,00 €/m² bis 6.356,00 €/m², im Mittel 4.692,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2022, Auszug siehe Anlage) und in der Kategorie „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991“ für das Stadtgebiet City (gute + sehr gute Wohnlage) bei vermieteten Wohnungen, eine Spanne von 4.906,00 €/m² bis 6.402,00 €/m², im Mittel 5.748,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2022). In letzterer Kategorie liegen für mittlere Wohnlagen bei vermieteten Wohnungen keine Angaben vor.

Der durch das direkte Vergleichsverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt im oberen Spannenbereich der Angaben für Altbauten sowie im Bereich des Mittelwertes für jüngere Baujahre und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung den baulichen Kriterien nach umfassender Modernisierung und der nachgebenden Entwicklung am Grundstücksmarkt.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Wohnfläche} & 85,00 \text{ m}^2 & * & 5.500,00 \text{ €/m}^2 & = & 467.500,00 \text{ €} \\ & & & & \text{rd.} & \mathbf{467.500,00 \text{ €}} \end{array}$$

4.4 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. A.4.3 einschl. des ideellen Anteils am Gartengrundstück (Flurstück 1239) wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

470.000,00 €

(vierhundertseptzigtausend Euro)

geschätzt.

Bei den Eintragungen in Abt. II handelt es sich aus sachverständiger Sicht um gegenseitige Rechte bzw. Belastungen im Rahmen der Projektentwicklung von mehreren Wohnungseigentümergeinschaften im umliegenden Areal des Bewertungsobjektes. Insgesamt kommen die gegenseitigen Eintragungen auch dem Bewertungsobjekt zugute. Gleichzeitig ergeben sich aus den Eintragungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen für die ausgeübte Nutzung als Eigentumswohnung:



Die in **Abt. II, lfd. Nr. 1 bis 25** (betreffend Flurstück 1234) eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Duldung eines Tiefgaragenüberbaus, Wegerechte, Geh- und Fahrrechte, Grenzwandmitbenutzungsrecht, Duldung der Mitbenutzung tragenden Gebäudeteile, Gartenmitbenutzungsrechte, Fluchtwegerecht, Zaunanlagenrecht, Feuerwehraufstellflächenrechte) werden daher als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflussen den Verkehrswert nicht.

Die in **Abt. II, lfd. Nr. 26** (betreffend Flurstück 1239) eingetragene Belastung a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung, b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB wird als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Die in **Abt. II, lfd. Nr. 27 bis 30** (betreffend Flurstück 1239) eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Duldung eines Tiefgaragenüberbaus, Zaunanlagenrechte, Wege- und Aufenthaltsrecht) werden als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflussen den Verkehrswert nicht.

Die in **Abt. II, lfd. Nr. 32 bis 43** (betreffend Flurstück 1234) eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Tiefgaragenmitbenutzungsrechte, Fluchtwegerechte) werden als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflussen den Verkehrswert nicht.

Berlin, den 25. März 2024

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2022/2023.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2023.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 1.000.....	V
Anlage 6 Grundriss 4. Obergeschoss.....	VI
Anlage 7 Grundriss 4. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. A.4.3.....	VII
Anlage 8 Schnitt.....	VIII

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	910	1.659	682	1.425
	3.006 bis 6.050	4.042 bis 6.869	3.116 bis 6.356	4.509 bis 8.478
	4.487	5.860	4.692	6.435
Nord	143	227	145	206
	2.411 bis 4.448	3.100 bis 5.821	2.368 bis 4.915	3.443 bis 6.687
	3.391	4.489	3.574	5.094
Ost	29	44	22	32
	2.939 bis 4.510	3.342 bis 6.101	3.168 bis 4.893	4.456 bis 5.850
	3.712	4.679	3.991	5.077
Südost	65	81	61	60
	2.123 bis 4.207	3.161 bis 5.287	2.497 bis 4.534	3.471 bis 6.190
	3.108	4.301	3.470	4.841
Südwest	53	192	45	95
	2.944 bis 5.078	3.941 bis 6.825	3.577 bis 5.642	4.183 bis 7.917
	4.043	5.266	4.591	6.086
West	29	47	27	19
	1.908 bis 3.273	2.296 bis 4.222	1.888 bis 3.453	2.435 bis 4.455
	2.537	3.288	2.622	3.604



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2023

Objekt 16156 WEG Sophie-Charlotten-Straße 115, 115a u.a.

Ihre Wohnungsnummer 16156.1301

Entwurf Wirtschaftsplan 2023

Einheit: WE A.4.3 4. OG rechts

Wirtschaftsjahr 01.01.2023-31.12.2023

Tage 365/365

Abrechnungsposten	Gesamtkosten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil In EUR
		Kosten		Gesamt	Anteilig	
Bewirtschaftung						
Heizung, Wasser/Abwasser	-180.000,00	-180.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-2.237,40
Niederschlagswasser	-3.000,00	-3.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-37,29
Winterdienst	-1.400,00	-1.400,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-17,40
Aufzug	-12.000,00	-12.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-149,16
Müllabfuhr	-6.000,00	-6.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-74,58
Straßenreinigung	-1.000,00	-1.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-12,43
Recycling	-1.200,00	-1.200,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-14,92
Hausreinigung	-20.000,00	-20.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-245,60
Ungezieferbekämpfung	-1.000,00	-1.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-12,43
Gartenpflege	-1.000,00	-1.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-12,43
Kosten der Beleuchtung	-5.000,00	-5.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-62,15
Hauswart	-26.000,00	-26.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-323,16
Wartung Funkanlage	-500,00	-500,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-5,22
Wartung RDA Anlage	-3.000,00	-3.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-37,29
Rauchmelderservice	-1.200,00	-1.200,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-14,92
Wartung Hebeanlage	-1.000,00	-1.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-12,43
Spernmüllentsorgung	-1.000,00	-1.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-12,43
sonstige Betriebskosten	-3.000,00	-3.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-37,29
Dachwartung	-1.800,00	-1.800,00	100000,0000	1243,0000 MEA		22,37
Versicherungen	-13.000,00	-13.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-161,59
Verwaltervergütung	-26.075,23	-26.075,23	93,0000	1,0000 Anzahl Einheiten		-314,16
Sonst. Verwaltungsaufwand	-1.696,12	-1.696,12	100000,0000	1243,0000 MEA		-21,08
lfd. Erhaltung Aufzug	-2.000,00	-2.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-24,86
lfd. Erhaltung Gemeinschaftseigentum	-15.000,00	-15.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-186,45
Anwalts- und Gerichtskosten	-3.000,00	-3.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-37,29
Verwaltungsbeirat	-1.000,00	-1.000,00	100000,0000	1243,0000 MEA		-12,43
	-330.871,40	-330.871,40				
Bewirtschaftung						-4.102,78
Erhaltungsrücklage						
Zuführung	-22.128,60	-22.128,60	100000,0000	1243,0000 MEA		-275,06
	-22.128,60	-22.128,60				
Erhaltungsrücklage						-275,06
Summe		-353.000,00				-4.377,84

Neue Vorauszahlungen in EUR

Rückwirkend ab 01.01.2023	Gesamtkosten	ZW	neue Zahlung MwSt	Zahlungen bis 31.01.2023	Zahlungen ab 01.02.2023	Differenz	
						Guthaben (+) Nachzahlung (-)	
Vorschüsse zur Bewirtsch	4.102,78	M	341,90	0,00	240,95	341,90	-100,95
Erhaltungsrücklage	275,06	M	22,92	0,00	22,92	22,92	0,00
Gesamt	4.377,84			263,87	364,82		-100,95



Anlage 3 Karte 1 : 50.000

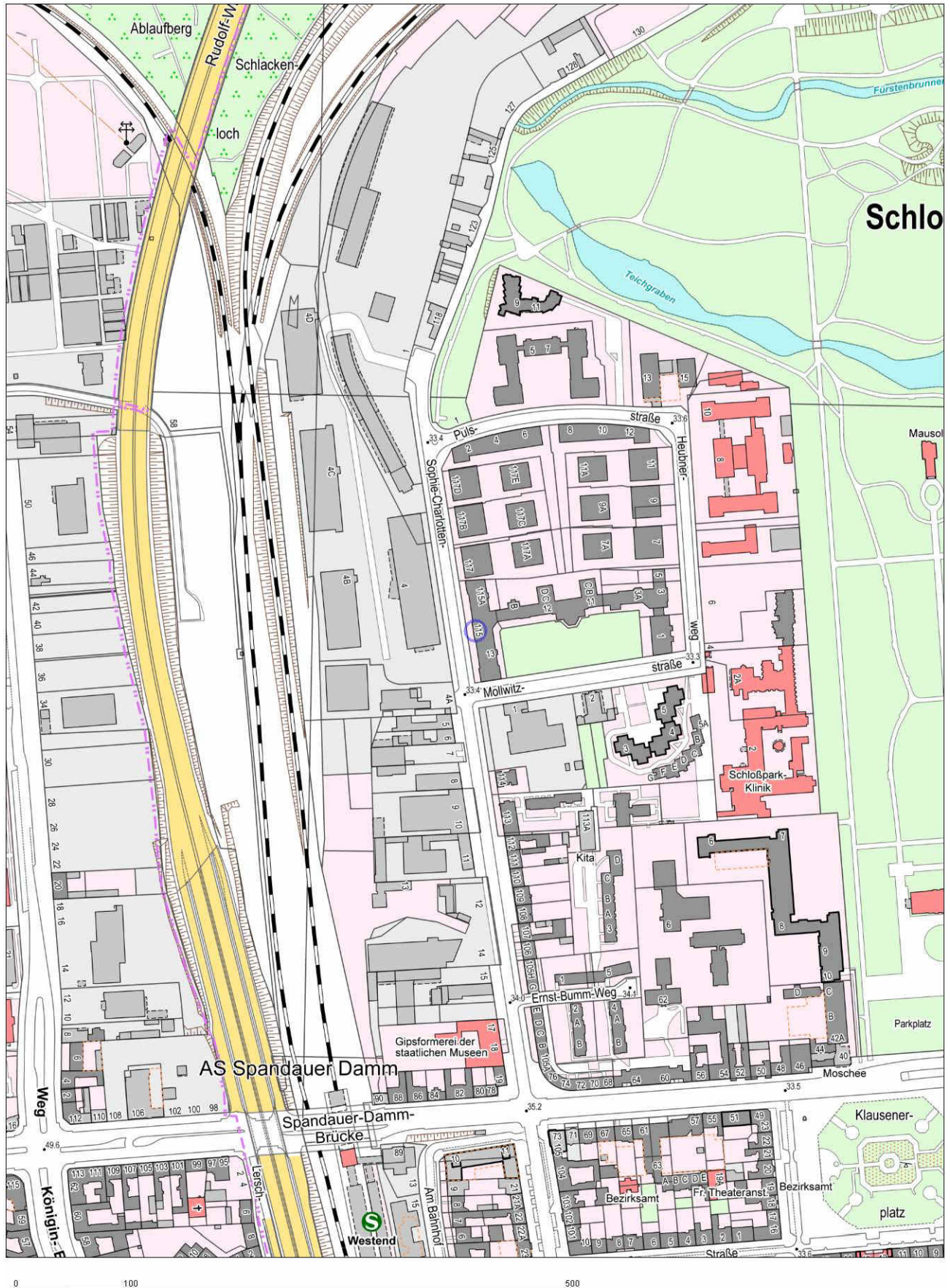
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 4 Karte 1 : 5.000

Karte von Berlin 1:5000 (K5 - Farbausgabe)



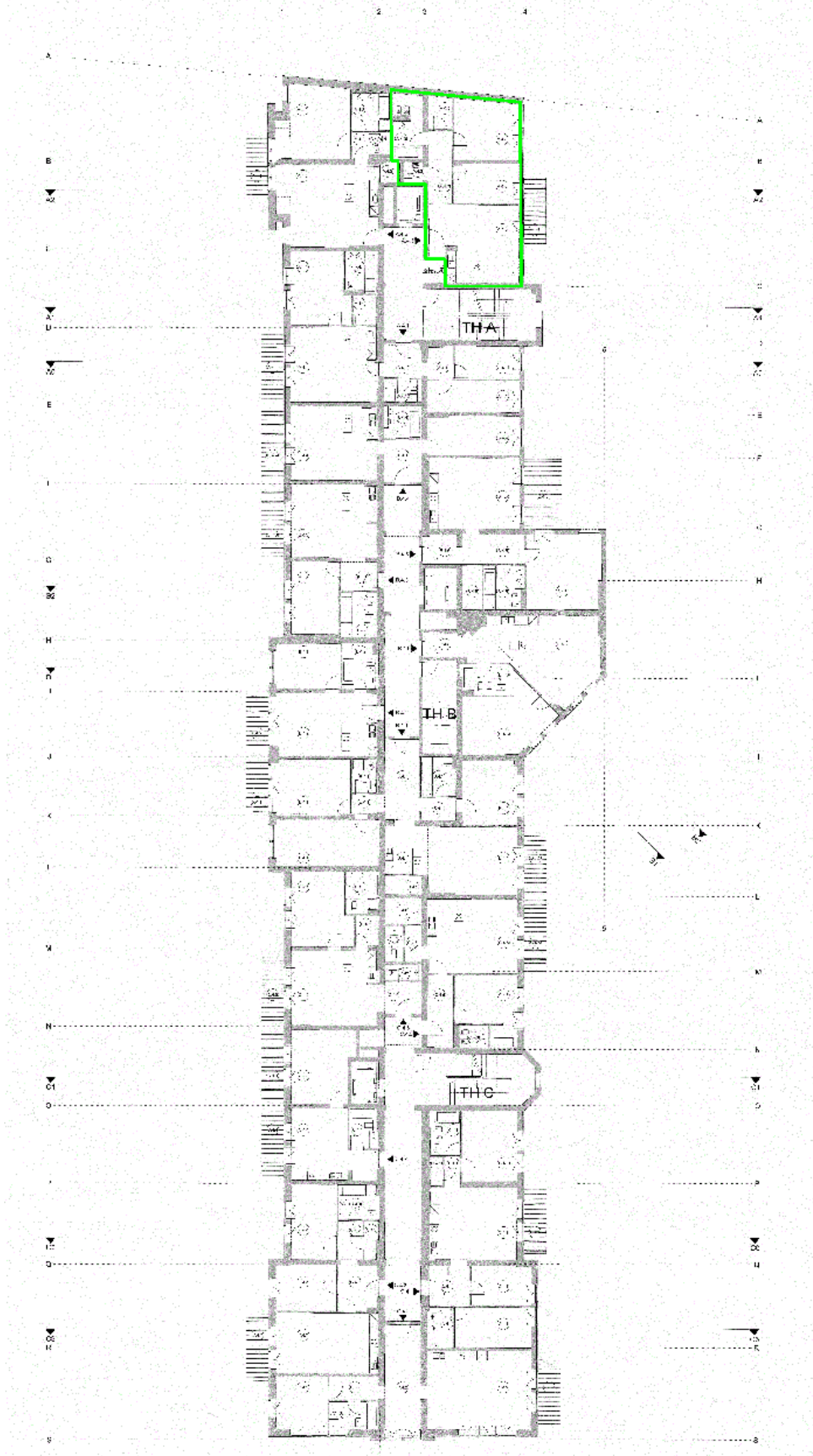


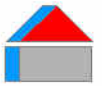
Anlage 5 Karte 1 : 1.000



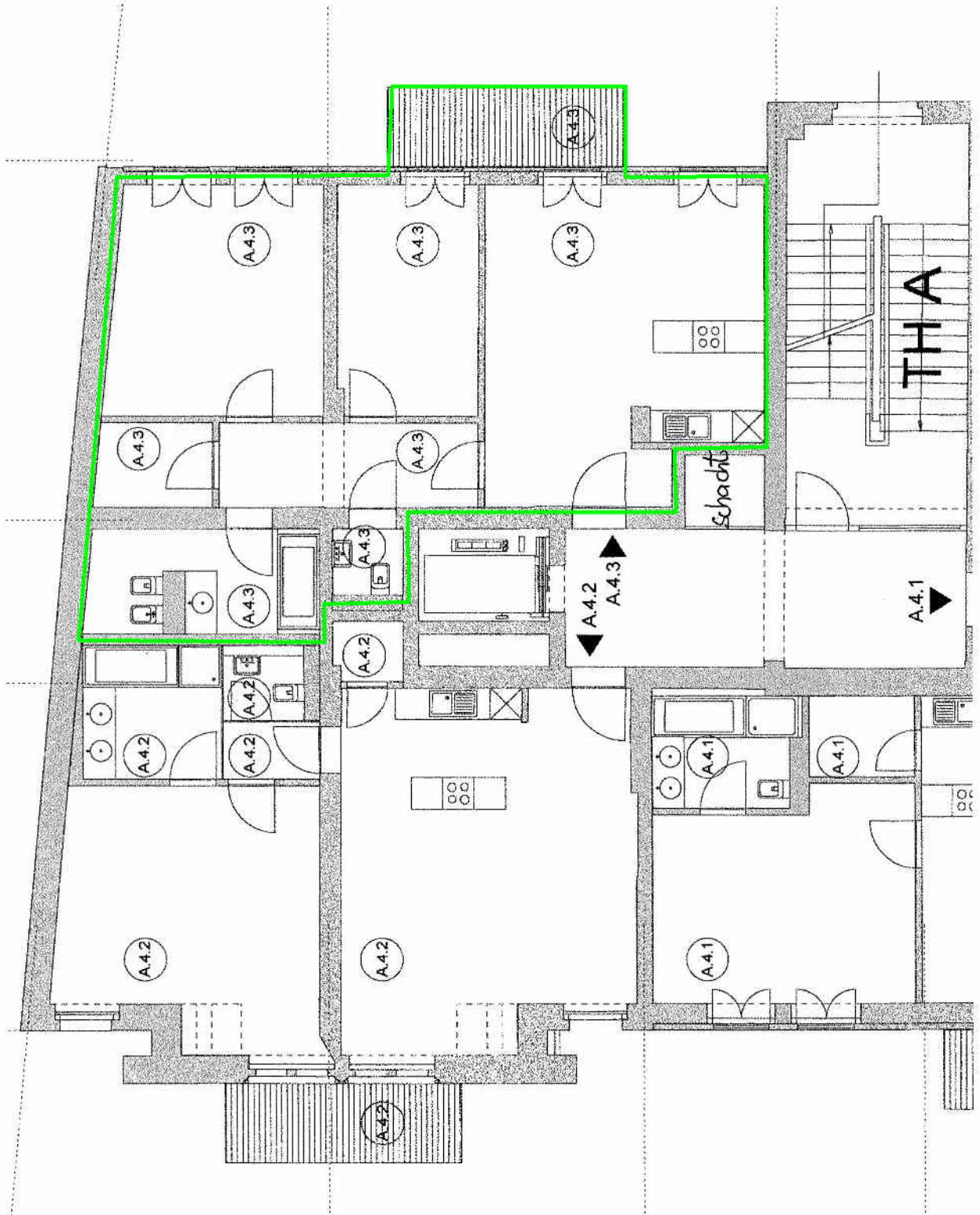


Anlage 6 Grundriss 4. Obergeschoss
Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A, Mollwitzstraße 13, 14059 Berlin





Anlage 7 Grundriss 4. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. A.4.3
Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A, Mollwitzstraße 13, 14059 Berlin





Anlage 8 Schnitt
Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 115, 115 A, Mollwitzstraße 13, 14059 Berlin

