

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

Kurfürstendamm 49
10707 Berlin

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

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

GUTACHTEN

Nr. 7697-25 vom 15.04.2025

Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwertes)**
i. S. d. § 194 BauGB für den 130,69/10.000 Mit-
eigentumsanteil an dem Grundstück



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



Ort

10715 Berlin-Wilmersdorf

Straße

Detmolder Straße 6, 7

**Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 44
befindet sich in der Detmolder Straße 6**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. 71

Bebauung/Nutzung

Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Wertermittlungsstichtag

19.03.2025

Qualitätsstichtag

19.03.2025

Aktenzeichen

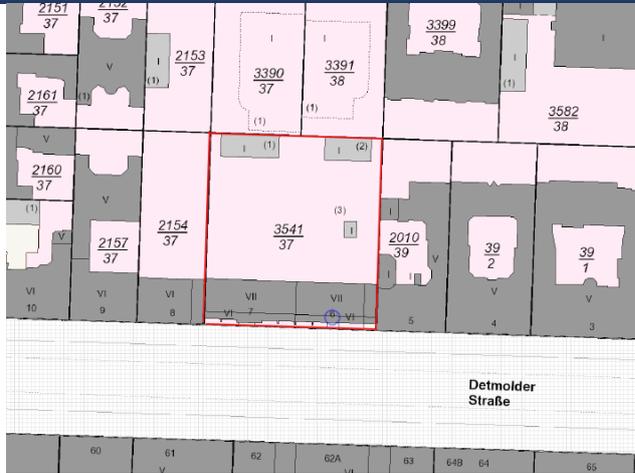
70 K 113/24

Verkehrswert:

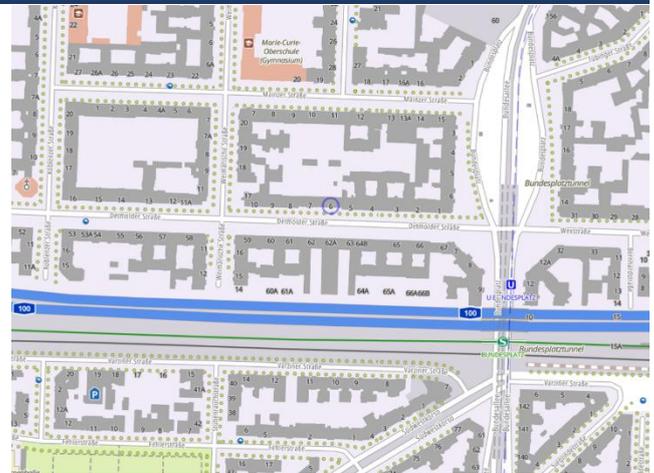
134.000,00 €

1 Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts

Auftraggeber	Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen
Miteigentumsanteil	130,69/10.000
Aktenzeichen	70 K 113/24
Objektadresse	Detmolder Straße 6, 10715 Berlin



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



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

Lageplan



straßenseitige Objektansicht

Stadtplan



hofseitige Objektansicht

Grundbuch		Amtsgericht		Grundbuch von	
		Charlottenburg		Berlin-Wilmersdorf	
Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Wilmersdorf	16386	1	8	3541/37	2.223 m ²
Gebäude	Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1962 7-geschossig, voll unterkellert Anzahl der Wohneinheiten: 50				
Wohnungseigentum	1 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Balkon Wohnfläche: 33,44 m ²				
Lage im Gebäude	3. Obergeschoss				
Vermietungszustand	vermietet (Annahme)				
Wertermittlungsstichtag	19.03.2025				
Qualitätsstichtag	19.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)				
Verkehrswert	134.000,00 €				

Das entspricht einem Preis von rd. 4.007 €/m² Wohnfläche.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Wertermittlungsobjekts	2
2	Allgemeine Angaben zum Auftrag	5
2.1	Auftraggeber	5
2.2	Auftrag und Auftragsabwicklung	5
3	Allgemeine Angaben zum Grundstück	8
3.1	Wertermittlungsobjekt	8
3.2	Lage	8
3.3	Rahmendaten	11
3.4	Gestalt und Form	12
3.5	Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc.	12
3.6	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	14
3.7	Planungsrecht	16
3.8	Entwicklungszustand	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
4.1	Mehrfamilienhaus	18
4.2	Rohbau	18
4.3	Technischer Ausbau	19
4.4	Innenausbau Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus etc.)	19
4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
4.6	Energieausweis	20
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	20
4.8	Garagen und Stellplätze	20
4.9	Außenanlagen	20
4.10	Basisdaten zu Gebäude und Grundstück	21
5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 44	22
5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22
5.2	Grundriss Wohnung Nr. 44 (vgl. Anlage 3)	22
5.3	Innenausbau	22
5.4	Wohngeld und Miete	23

Nr.	Abschnitt	Seite
5.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	23
6	Verfahrenswahl und Modellkonformität	24
6.1	Verfahrenswahl	24
6.2	Modellkonformität	24
6.3	Eignung und Anpassung der Daten; Herkunft der Daten	25
7	Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 44	26
7.1	Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichswertverfahren	26
8	Verkehrswert	34



2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

2.1 Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen Aktenzeichen 70 K 113/24 Amtsgerichtplatz 1 14057 Berlin Beschluss vom 17.12.2024
--------------	--

2.2 Auftrag und Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Gutachtenverfasser	Dr. Philip Gleser von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (AI); Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), REV-Recognised European Valuer
Wertermittlungsstichtag	19.03.2025 (Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse / Tag der Ortsbesichtigung) <i>Hinweis:</i> Gemäß Nummer 2.(4) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) kann der Wertermittlungsstichtag ein gegenwärtiger oder ein vergangener sein. Bei einem in der Vergangenheit liegenden Wertermittlungsstichtag sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. dazu auch Nummer 9.(1).3) maßgeblich, die zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen haben bzw. bekannt waren. Weiterhin sind gemäß Nummer 9.(1).3 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) der Wertermittlung die am Wertermittlungsstichtag bereits vorliegenden für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen (vgl. Nummer 2.(4)). In der Regel erfassen diese nicht den Wertermittlungsstichtag; eine mögliche Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag ist bei der Wertermittlung erforderlichenfalls durch eine angemessene Anpassung der Daten zu berücksichtigen.
Qualitätsstichtag	19.03.2025 (Stichtag für den Grundstückszustand / entspricht dem Wertermittlungsstichtag) <i>Hinweis:</i> Gemäß Nummer 2.(5).1 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) ist bei einem in der Vergangenheit liegenden Qualitätsstichtag der Grundstückszustand maßgeblich, der zum damaligen Zeitpunkt vorlag.
Tage der Ortsbesichtigungen	13.02.2025 und 19.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin 13.02.2025	<ul style="list-style-type: none"> • Dr. Philip Gleser, Sachverständiger (Dr. Gleser & Dalhoefer) • Till Hoffmann, Sachverständiger (Dr. Gleser & Dalhoefer) <p>Von den zum Termin geladenen Personen ist niemand erschienen.</p>

Teilnehmer am Ortstermin 19.03.2025	<ul style="list-style-type: none">• Dr. Philip Gleser, Sachverständiger (Dr. Gleser & Dalhoefer)• Zwangsversteigerung betreibender Gläubiger
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2024• Beschluss vom 17.12.2024 <p>Von den Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem ALKIS• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024• Teilungserklärung und Grundriss• Erschließungsbeitragsauskunft vom 19.02.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.01.2025• planungsrechtliche Auskunft (FIS-Broker) vom 02.04.2025• Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis) vom 20.01.2025• Denkmalauskunft vom 21.01.2025
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	<p>Der Sachverständige Till Hoffmann hat folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen• Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Geschossfläche und der Wohnflächen• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Unterzeichneten auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.</p>
Besichtigung	<p>Das aufgeteilte Grundstück wurde am 13.02.2024 und 19.03.2025 von außen und tlw. innen (Treppenhaus) besichtigt. Außer dem die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubiger am 19.03.2025 ist an beiden Ortsterminen niemand der geladenen Personen erschienen. Es konnte kein Zugang zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum ermöglicht werden. Das vorliegende Gutachten basiert daher hinsichtlich der nicht besichtigten Bereiche auf den zur Verfügung gestellten und selbst beschafften Unterlagen und plausiblen Annahmen.</p> <p>Es konnte Zugang zu dem Treppenhaus Nr. 6 und den Außenanlagen ermöglicht werden.</p> <p>Dieses Gutachten kann nicht Ersatz sein für Architektenleistung, Angebots-einholung o. ä.</p> <p>Alle ausgewiesenen Kosten bezüglich eventueller Instandsetzungen, Umnutzungen und Modernisierungen, die als wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt werden, sind als überschlägige Schätzwerte zu betrachten.</p> <p>Baumängel und Bauschäden wurden erfasst, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Besondere Untersuchungen in Bezug auf versteckte Mängel sowie in Bezug auf nicht oder nur schwer zugängliche Bauteile wurden nicht durchgeführt.</p>

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) und Altlasten i. S. BBodSchG wurden nicht durchgeführt.

Untersuchungen auf Kampfmittel wurden nicht durchgeführt.

Schwamm- und Schädlingsbefall ist auf Grund des Alters der Bebauungen nicht auszuschließen.

Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt den Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt.

Abgebildete Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Urheberschutz

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

3 Allgemeine Angaben zum Grundstück

3.1 Wertermittlungsobjekt

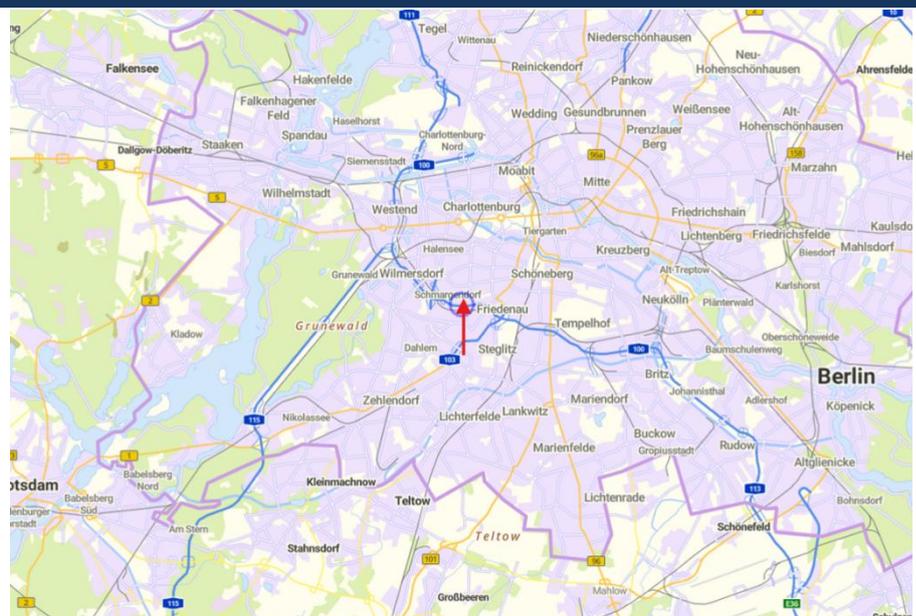
Art der Nutzung	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Miteigentumsanteil (MEA)	130,69/10.000
Objektadresse	Detmolder Straße 6, 10715 Berlin
Wohnungsgrundbuchangaben	Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 16386

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke			Größe m ²
		Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	-	8	3541/37	Gebäude und Freifläche Detmolder Straße 6, 7	2.223

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 71. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragenen Blätter 16 343 - 16 392) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
 Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 11. März 1987 und 25. Juni 1987 Bezug genommen.
 Unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Berlin-Wilmersdorf Blatt 4319 eingetragen am 18. September 1987.

3.2 Lage

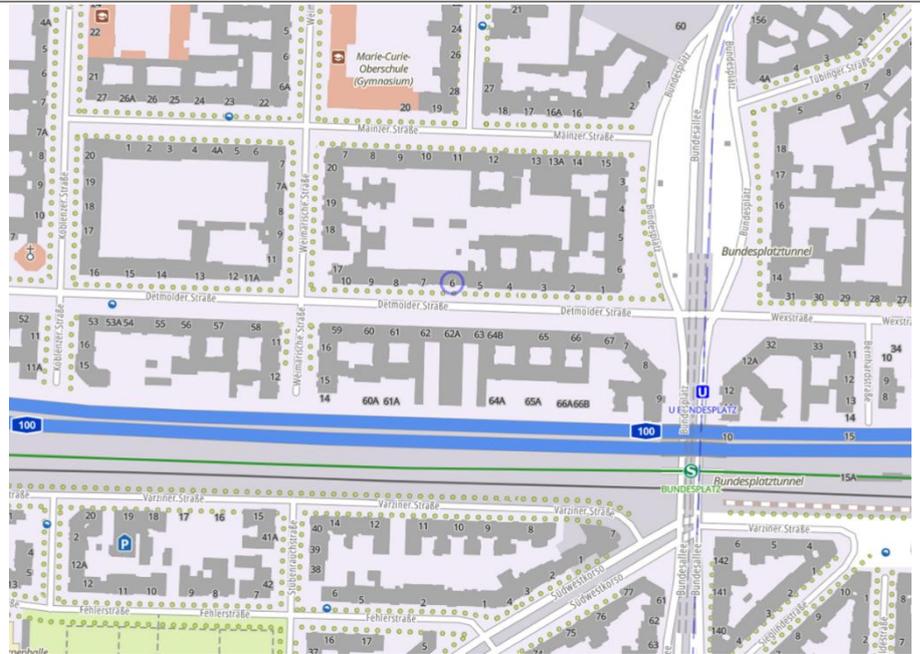
Bundesland



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

Berlin

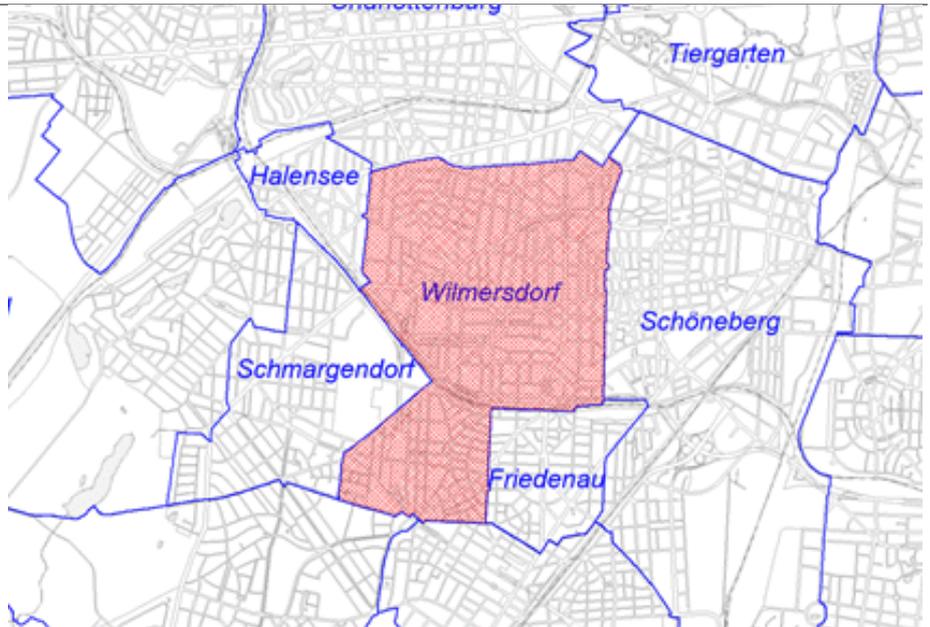
innerörtliche Lage



Quelle: Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster

Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Ortsteil Wilmersdorf



Quelle: Geoportal Berlin / Ortsteile von Berlin

Flächengröße: 716,104 ha

Bauwerke und Einrichtungen: Mosse-Stift, Schaubühne am Lehniner Platz, Autobahnüberbauung Schlangensbader Straße, Bar jeder Vernunft, Max-Planck-Institut für Bildungsforschung, Wilmersdorfer Moschee (ehem. Berliner Moschee)

Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Baublock, der eingegrenzt wird von der Detmolder Straße im Süden, der Weimarischen Straße im Westen, der Mainzer Straße im Norden und dem Bundesplatz im Osten.

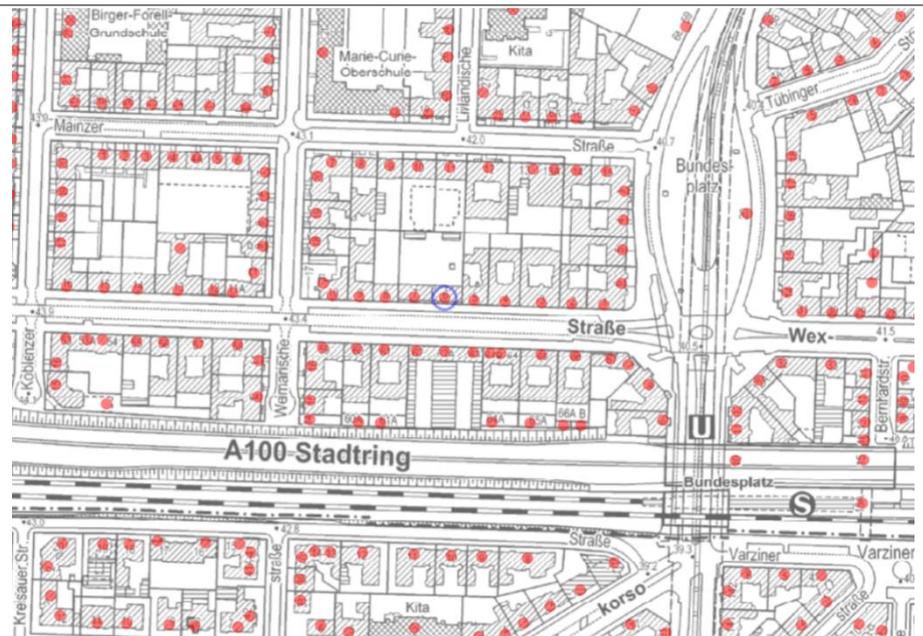
Stadtzentrum	Entfernung
Alexanderplatz	ca. 9,1 km
Breitscheidplatz	ca. 3,3 km
Potsdamer Platz	ca. 5,9 km

Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung ca. 400 m entfernt

Geschäfte zur Deckung des weiterführenden Bedarfs sowie soziale, kulturelle Einrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten in ausreichender Anzahl im Umkreis von ca. 3 km vorhanden

Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2024

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024

gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel gute Wohnlage

Anschluss im ÖPNV

guter Anschluss:

Verkehrsmittel	Station	Linien	Entfernung
Bus	S- und U-Bahnhof Bundesplatz	248	250 m
S-Bahn	Bundesplatz	S41, S42, S45, S46	250 m
U-Bahn	Bundesplatz	U9	250 m

Anschluss im Individualverkehr

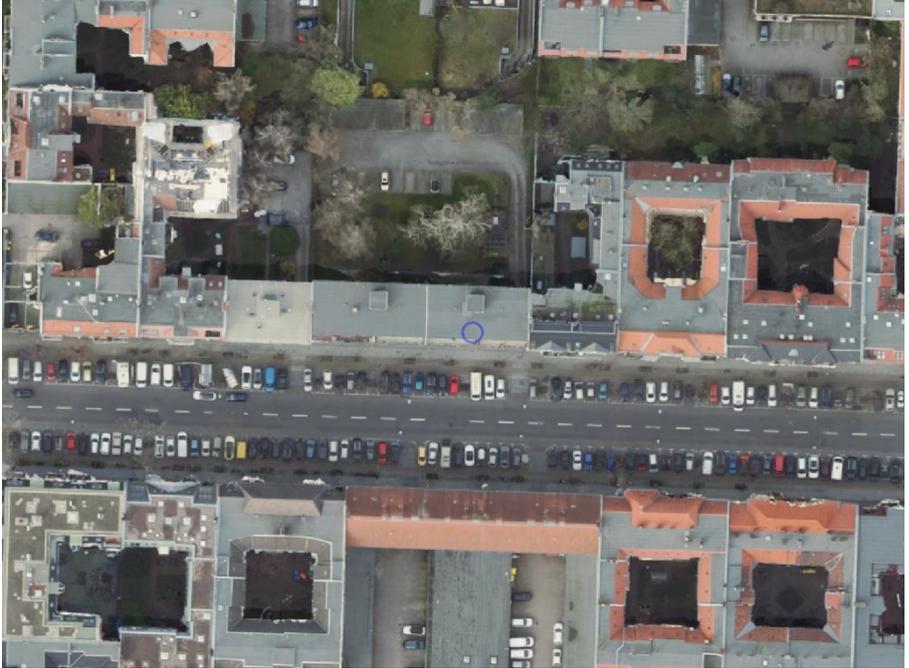
guter Anschluss:

Anschluss	Anschlussstelle / Straße	Entfernung
Autobahn	Detmolder Straße (A100)	450 m
Hauptverkehrsstraße	Bundesallee	150 m



Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil	überwiegend wohnbauliche Nutzungen geschlossene Bauweise, Blockrandbebauung, überwiegend 6- bis 7-geschossig
--	---

Topografie	eben
------------	------

Luftbild	
----------	---

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

3.3 Rahmendaten

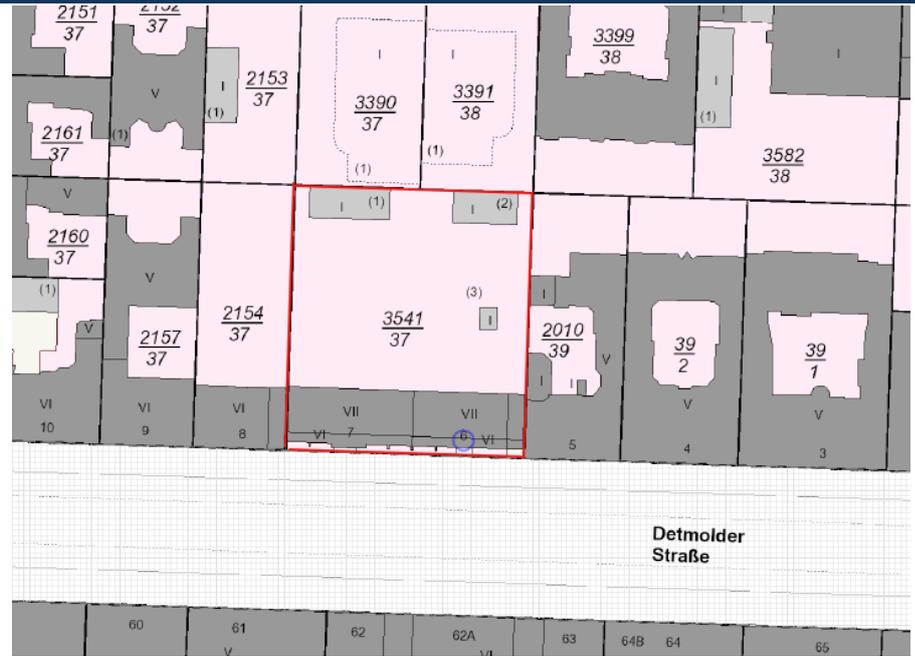
Einwohnerzahl	Berlin (31.12.2024): 3.897.145
	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (31.12.2024): 343.500
	Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Arbeitslosenquote	Berlin (Februar 2025): 10,2 %
	Deutschland (Februar 2025): 6,4 %
	Quelle: https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html

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

3.4 Gestalt und Form

Grundstück



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

Grundstücksgröße	2.223 m ²
Grundstücksform	regelmäßige Grundstücksform
Breite (Straßenfront)	ca. 44 m
mittlere Tiefe	ca. 50 m

3.5 Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc.

Straßenart	Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt Geh- und Radwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Kleinsteinpflaster Straßenbeleuchtung und Baumbestand vorhanden Parkmöglichkeiten beidseitig vorhanden, angespannte Stellplatzsituation, keine Parkraumbewirtschaftung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	ortsüblich erschlossen (u. a. elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Fernseekabelanschluss, Telefonanschluss)

**Lärmindex
Tag-Abend-Nacht**

L DEN in dB(A)

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

Lärmquellen

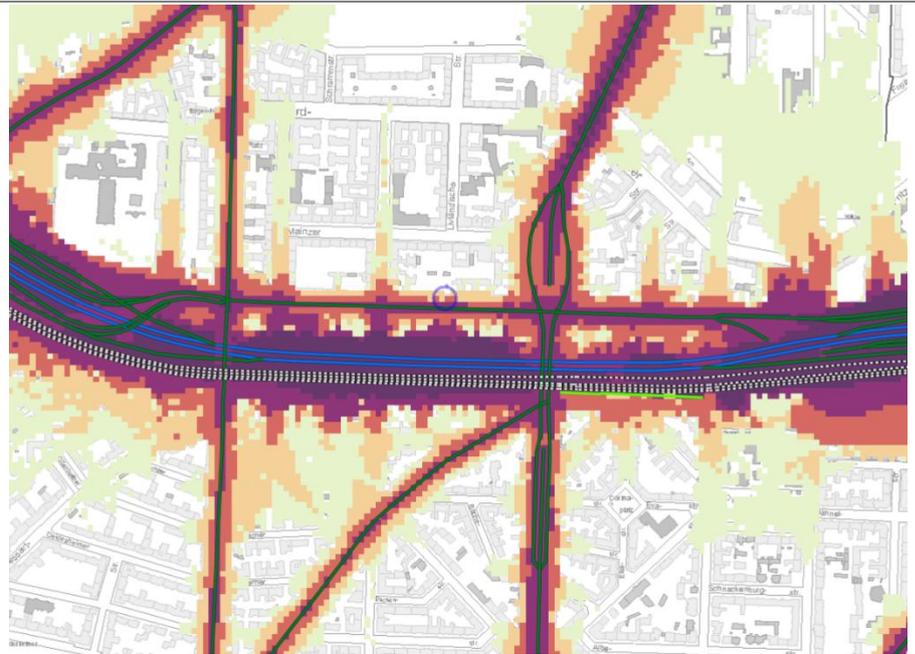
- Autobahn
- Bundesstraße
- Hauptstraße

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

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

Lärmschutzeinrichtungen

- Lärmschutzeinrichtungen



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

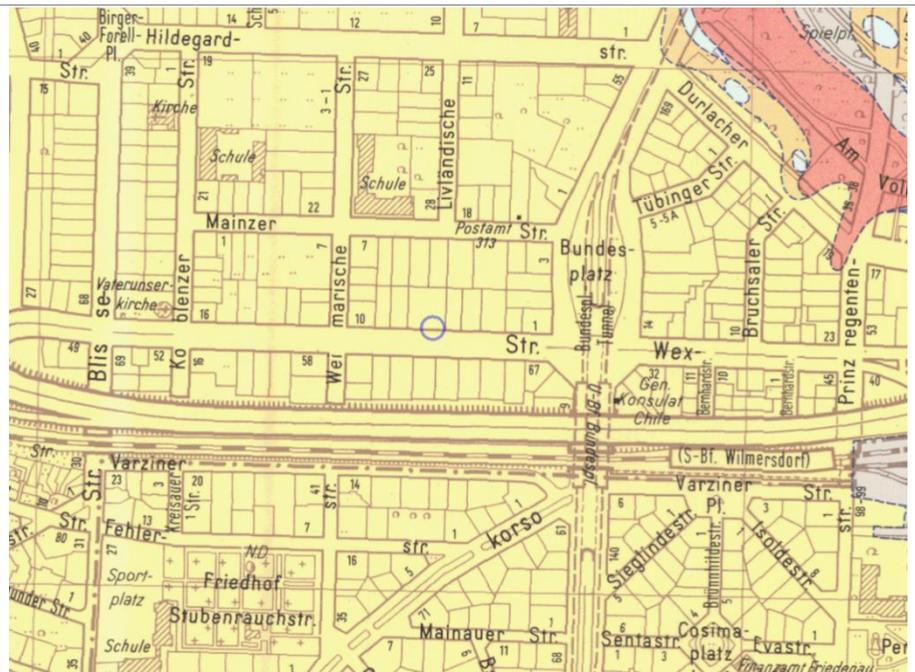
Beeinträchtigungen

erhöhte Immissionen durch Straßenverkehr

Baugrundkarte

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

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

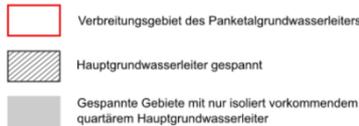
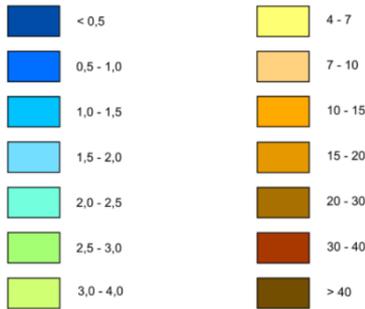


Quelle: Geoportal Berlin / Baugrundkarte, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Gemäß Berliner Baugrundkarte handelt es sich um normal tragfähigen Baugrund in einer Tiefe von 0 bis 2 m.

Grundwasserkarte

Flurabstand (m):



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

Der Flurabstand des vorherrschenden Grundwassers beträgt gemäß Berliner Grundwasserkartierung etwa 10 bis 15 m.

3.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Lasten und Beschränkungen

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug vom 20.11.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 16386 folgende Eintragung:

1	1	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Errichtung und Betreibung einer Netzstation) für die <u>Berliner Kraft- und Licht (Bewag) - Aktiengesellschaft in Berlin</u> . Unter Bezug auf die Bewilligung vom 30. Mai 1961 eingetragen am 7. Juli 1961. Hierher übertragen am 18. September 1987.
	6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 113/24). Ingetragen am 20.11.2024.

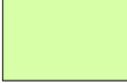
Bei der unter den lfd. Nr. 1 verzeichneten Eintragung handelt es sich um eine Last, die die bestehende Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes nicht signifikant einschränkt. Es wird daher keine Wertbeeinflussung beigemessen. Die lfd. Nr. 6 bezieht sich auf den Zweck des vorliegenden Gutachtens. Es ist keine besondere Wertbeeinflussung zu berücksichtigen.

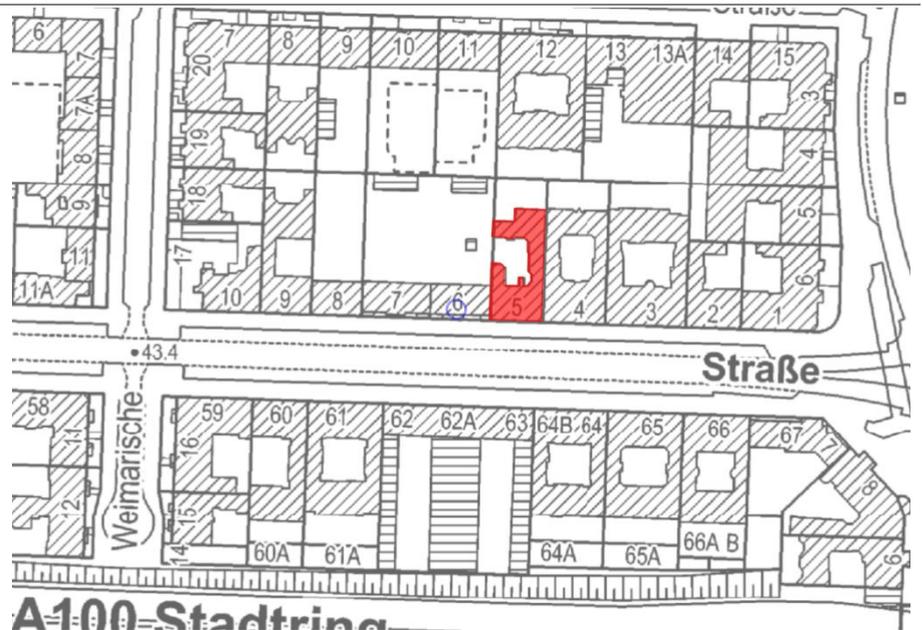
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden etc.) des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vom Auftraggeber gesondert berücksichtigt werden.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft per E-Mail vom 15.01.2025 des zuständigen Bezirksamtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht, zum Wertermittlungstichtag keine Eintragungen. Es wird von Baulastfreiheit ausgegangen.

Denkmalschutz

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



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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesdenkmalamtes vom 21.01.2025 ist das Grundstück nicht in der Denkmalliste Berlins eingetragen, befindet sich aber in unmittelbarer Umgebung eines Baudenkmals. Bauliche Maßnahmen an diesem Objekt bzw. auf dem Grundstück können deshalb u. U. dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Es wird für die vorliegende Bewertung von keinem signifikanten Werteeinfluss ausgegangen.

Altlasten (Bodenverunreinigungen, Immissionen)

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis) des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt und Naturschutzamt, vom 20.01.2025 liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird insgesamt ein altlastenfreier Objektzustand unterstellt.

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

Kampfmittel

Untersuchung und Bewertung des Objekts hinsichtlich „Kampfmittelfreiheit“ gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird kampfmittelfreier Objektzustand unterstellt.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o. ä. sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, so dass derartige Besonderheiten ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

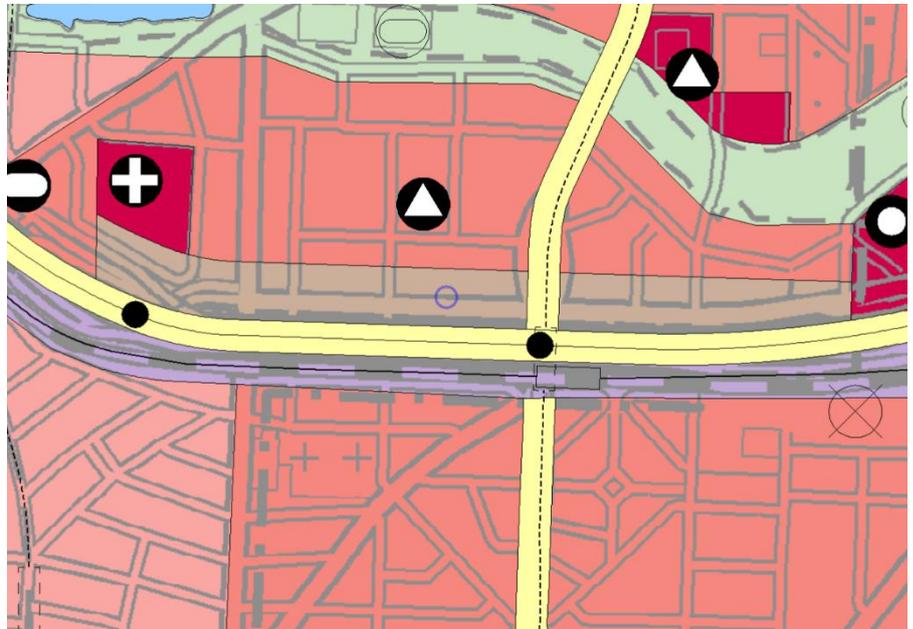
3.7 Planungsrecht

Vorbemerkungen

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation wurde am 15.01.2025 eine Anfrage an das Stadtplanungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf gestellt. Es kam diesbezüglich die Rückmeldung, dass aus personellen Gründen bis auf weiteres keine planungsrechtlichen Auskünfte erteilt werden können und Informationen zum Bauplanungsrecht auf mehreren mitgeteilten Webseiten entnommen werden können. Die planungsrechtliche Situation wurde daher mittels des Geoportals Berlin (<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>) ermittelt.

Flächennutzungsplan

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



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

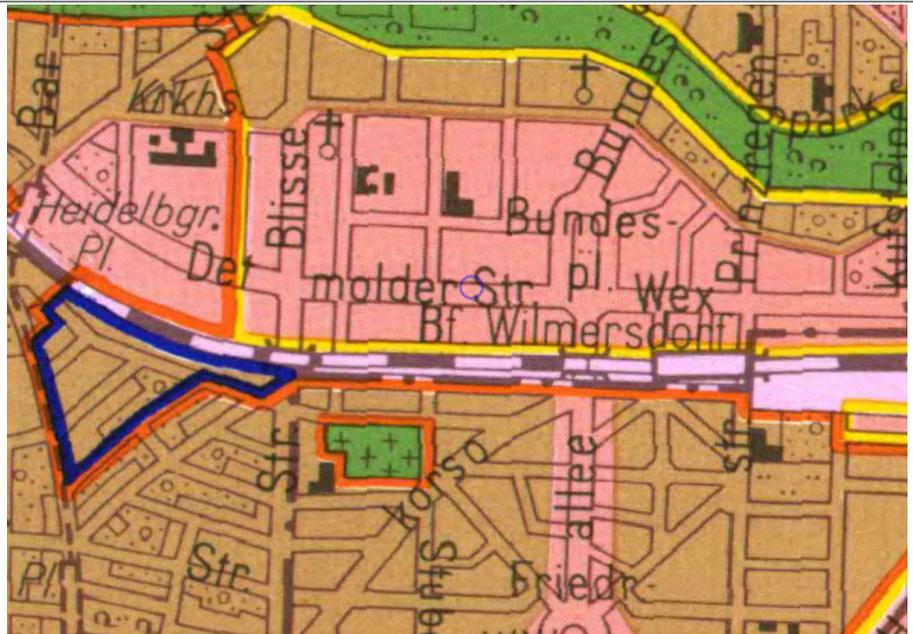
Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.01.2015 (Abl. S. 2666) stellt den Bereich des Wertermittlungsobjekts als Gemischte Baufläche M2 dar.

Baunutzungsplan
Art der Nutzung

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

Maß der Nutzung

Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/1	2	0,1	0,2	0,8
	II/2	2	0,2	0,4	1,6
	II/3	2	0,3	0,6	2,4
	III/3	3	0,3	0,9	3,6
	IV/3	4	0,3	1,2	4,8
	V/3	5	0,3	1,5	6,0
	6	-	0,6	-	8,4



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

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

Gemischtes Gebiet

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

Es gilt zusätzlich die Berliner BO 58

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

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

Verordnungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß Einsichtnahme in das Geoportal nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs-, Sanierungs- oder Entwicklungsbereichsverordnung.

3.8 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

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

Beitrags- und Abgabenzustand

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 19.02.2025 sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB oder EBG zu entrichten.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Mehrfamilienhaus

Gebäudeart



Mehrfamilienhaus
zweiseitig angebaut

Modernisierung	im Zuge der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen sukzessive modernisiert, vermutlich 2015/2016 in größerem Umfang (z. B. Fassade, Fahrstuhl)
Nutzung	ausschließlich zu Wohnzwecken
Anzahl der Geschosse	6-geschossig zzgl. Staffelgeschoss, vollständig unterkellert nicht ausgebauter Keller

4.2 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	vermutlich Einzel-/Streifenfundamente
Fassade	Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken	Stahlbeton
Kellerdecke	Stahlbeton
Keller	nicht ausgebaut
Dach	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Flachdach Dacheindeckung: Bitumenbahnen Regenfallrohre aus Zinkblech außen liegende Entwässerung
Treppen	Stahlbetonkonstruktion, Kunststeinfliesen, Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug

Türen	Haustür: Metalltür mit Glaseinsatz Innentüren: Spanholztüren mit Spion Zimmertüren: vermutlich lackierte Spanholztüren
Fenster	isolierverglaste Holz- oder Kunststofffenster mit Dreh- und Kippvorrichtung

4.3 Technischer Ausbau

Elektroinstallation	Türöffner, Klingelanlage, Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Medienanschlüsse
Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung
Art der Heizkörper	vermutlich Radiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	Durchlauferhitzer
Lüftung	Lüfter bei innen liegenden Sanitärräumen

4.4 Innenausbau Gemeinschaftsflächen (Hausflur, Treppenhaus etc.)

Bodenbeläge	Kunststeinfliesen
Wand- und Deckenbekleidungen	gestrichener Rauputz

4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile	Balkone
besondere Einrichtungen	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung	gut
Baumängel und Bauschäden	keine wesentlichen erkennbar (im Rahmen der normalen Instandhaltung)
wirtschaftliche Wertminderungen	keine



4.6 Energieausweis

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis nach EnEV 2014 für Wohngebäude vom 23.04.2018, gültig bis 22.04.2028, mit folgenden Eckdaten vor:

Endenergieverbrauch	125,2 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	137,7 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	D
wesentlicher Energieträger für Heizung	Heizöl
wesentlicher Energieträger für Warmwasser	Heizöl
Modernisierungsempfehlung für	<ul style="list-style-type: none"> • Außenwände • Dach • Keller • Fenster

Nach dem vorliegenden, gültigen Energiebedarfsausweis liegt der Endenergieverbrauch im mittleren Bereich („Durchschnitt Wohngebäudebestand“).

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand und hinterlässt einen gepflegten Eindruck. Es besteht kein Instandhaltungsstau oder allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.8 Garagen und Stellplätze

9 Garagenstellplätze in zwei Reihengaragen, 14 Außenstellplätze

4.9 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wegbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Fahrradstellplätze, Standplatz für Mülltonnen, Pflanzungen

Einfriedung durch Grenzbebauung, Mauern und Metallzaun



4.10 Basisdaten zu Gebäude und Grundstück

	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche	2.223 m ²
Geschosse inkl. KG/DG	8
Vollgeschosse	7
Wohnfläche	2.558,73 m ²
Wohnflächen-Faktor (ohne KG)	0,82
Geschossfläche	ca. 3.110 m ²
GFZ	1,4

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

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

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

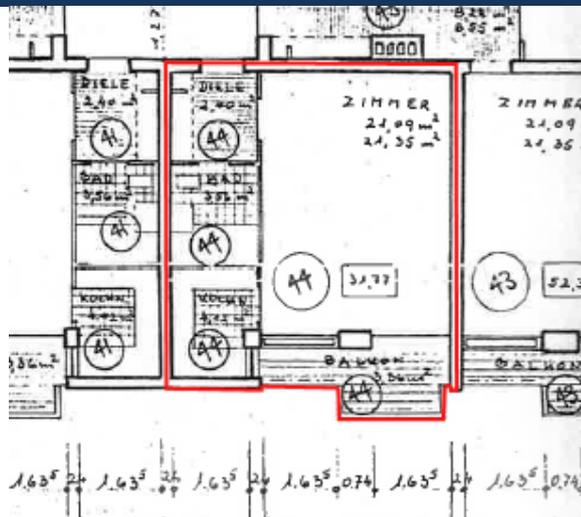
Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen, da dies außerhalb der Wertermittlung liegt und gesondert in Auftrag gegeben werden muss.

5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 44

5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude	Das Sondereigentum liegt im 3. OG.
Wohnfläche	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 33,44 m ² . Die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft.
Raumaufteilung / Orientierung	Die Wohnung hat folgende Räume: 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Balkon
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung	gut

5.2 Grundriss Wohnung Nr. 44 (vgl. Anlage 3)



5.3 Innenausbau

Bodenbeläge	vermutlich Laminat Bad: Fliesen
Wand- und Deckenbekleidungen	gestrichener Glattputz oder tapeziert und gestrichen Sanitärräume: Fliesen und ansonsten vermutlich gestrichener Glattputz
sanitäre Installation	Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz Bad: eingebaute Wanne oder Dusche, vermutlich hängende WC-Anlage mit Spülkasten als Hinterwandinstallation oder Vorwandinstallation, Handwaschbecken vermutlich durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung	Mobiliar nicht in Wertermittlung enthalten



besondere Einrichtungen	vermutlich keine
besondere Bauteile	Balkon
Baumängel/Bauschäden	vermutlich keine
wirtschaftliche Wertminderungen	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist vermutlich normal.

5.4 Wohngeld und Miete

Hausgeld	Die Höhe des Hausgelds beträgt am Wertermittlungsstichtag monatlich 213,88 €. (lt. Auskunft der Hausverwaltung)
Miete	<p>Ob das Wohnungseigentum vermietet oder bezugsfrei ist, konnte nicht geklärt werden, da die zuständige Hausverwaltung die Wohnung nicht im Sondereigentum betreut und hierüber keine Kenntnis hat und der Eigentümer nicht auf Anfragen reagiert. Auch der die Zwangsversteigerung betreibende Gläubiger hat hierüber keine Kenntnis. Augenscheinlich und nach Angaben eines Hausbewohners während der Ortsbesichtigung am 19.03.2025 ist die Wohnung bewohnt.</p> <p>Es wird für die vorliegende Wertermittlung von einem vermieteten Zustand zu marktüblichen Konditionen ausgegangen.</p>

5.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht	an einem Außenstellplatz
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	<p>Nach Angaben der Hausverwaltung ist ein Außenstellplatz für 490,80 €/Jahr vermietet. Der Ertrag wird nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer der Wohnungseigentume aufgeteilt. Dies entspricht 6,41 €/Jahr anteilig für das Wertermittlungsobjekt.</p> <p>Nach Abzug von Bewirtschaftungskosten ergäbe sich ein noch geringerer Betrag. Nach Kapitalisierung läge der sich ergebende Betrag bei etwas über 100 €. Er wird daher als nicht signifikant wertrelevant erachtet.</p>
wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE)	Eine Überprüfung durch den Sachverständigen wurde anhand der Angaben aus der Teilungserklärung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass keine nennenswerten Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) besteht.
von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum	Gemäß Teilungserklärung Urkundenrolle Nr. 272 1987 tragen die Eigentümer die Kosten und Lasten der Gemeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
Erhaltungsrücklage	Es ist laut Hausverwaltung zum Wertermittlungsstichtag eine Erhaltungsrücklage in Höhe von 139.685,12 € für das gesamte Objekt vorhanden.



6 Verfahrenswahl und Modellkonformität

6.1 Verfahrenswahl

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

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

6.2 Modellkonformität

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

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

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

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

6.3 Eignung und Anpassung der Daten; Herkunft der Daten

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

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

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

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

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

7 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 44

7.1 Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichsverfahren

Es wird eine Vergleichswertermittlung im direkten Vergleichsverfahren durchgeführt. Dabei wurde am 26.02.2025 eine Abfrage an das Automatisierte Abrufverfahren für die Daten der Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin formuliert. Es wurden folgende Abfragekriterien zugrunde gelegt:

Status der Kauffallauswertung:	Vertrag ausgewertet
Vertragsart:	Kauf; Angebot + Annahme / Benennung
BRW-Zone:	2504
Stadträumliche Wohnlage:	gut
Vertragsdatum:	19.03.2023 bis 19.03.2025
Vertragsgegenstand:	WE-Einheit
Erbbaurecht	nein
Baujahr	1949 bis 1970
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Verfügbarkeit:	vermietet

Es wurden insgesamt 6 Kauffälle recherchiert. Aus den textlichen Ergänzungen ergab sich keine notwendige Bereinigung, um Inventar o. ä. Nachfolgend sind die Kauffälle mit ihren jeweiligen Eckdaten aufgeführt:

lfd. Nr.	Datum	Straße	Balkon/Loggia/Terrasse	Geschoss-lage	Wohnfläche (m²)	Aufzug	Kaufpreis (€/m²)
1	15.05.2023	Blissestr.	ja	3. OG	55,41	ja	4.151
2	17.05.2023	Mainzer Str.	ja	2. OG	38,80	ja	3.866
3	19.01.2024	Blissestr.	nein	4. OG	28,30	ja	3.887
4	26.02.2024	Blissestr.	nein	1. OG	27,38	ja	4.711
5	29.07.2024	Blissestr.	ja	3. OG	72,19	ja	3.463
6	12.09.2024	Wilhelmsaue	ja	1. OG	56,60	ja	2.827

Vorbemerkungen zur Ermittlung der Anpassungsfaktoren für die betrachteten Merkmale

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

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

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

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

Soweit die Notwendigkeit besteht bzw. soweit es markt- und sachgerecht ist, können Zwischenwerte für die Umrechnungskoeffizienten linear interpoliert werden. Auch eine lineare Extrapolation kann in Einzelfällen sinnvoll sein.

Anpassungen der Kaufpreise an die wertbestimmenden Merkmale des Wertermittlungsobjekts

Anpassung: konjunkturelle Entwicklung

Die Kauffälle wurden im Zeitraum zwischen 19.03.2024 und 19.03.2025 erworben.

Nach dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 entwickelten sich die durchschnittlichen Gebäudedefaktoren von 2022 bis 2023 wie folgt:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 – 1970, Citylage, gute Wohnlage, vermietet:

2022	4.996 €/m ²
2023	4.151 €/m ²

Im Anschluss erfolgte laut Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. 2024/2025 bei vermieteten Eigentumswohnungen im Altbezirk Wilmersdorf eine Seitwärtsbewegung der durchschnittlichen Kaufpreise (von 4.070 €/m² im Jahr 2023 auf 4.130 €/m² im 3. Quartal 2024), die nach eigenen Marktbeobachtungen seitdem anhält.

Der Anpassungsfaktor beträgt daher einheitlich 1.00.

Anpassung: Verkehrslärmbelastung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer Lage mit hohen Lärmimmissionen (> 75 dB (A)). Es wird das in der GUG 1/2007 von Habath/Kühne/Stelter veröffentlichte WEA-Bewertungssystem verwendet:

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

Die Anpassungsfaktoren werden über die Spannenmittelwerte berechnet.

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	0,94	0,94	1,00
2	0,94	1,00	0,94
3	0,94	0,94	1,00
4	0,94	0,94	1,00
5	0,94	0,94	1,00
6	0,94	1,00	0,94

Anpassung: Wohnlage

Die recherchierten Kaufobjekte befinden sich alle in derselben Bodenrichtwertzone in einer ungefähr gleich guten Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

Anpassung: Zustand, Erscheinungsbild und Ausstattung der Wohnanlage

Um den Zustand, das Erscheinungsbild und die Ausstattung der Wohnanlage grob zu berücksichtigen, wurden die Vergleichsobjekte am 27.02.2025 von außen besichtigt. Die Wohnanlage des Wertermittlungsobjekts befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand, weist ein durchschnittliches Erscheinungsbild und einen normalen Ausstattungsstandard hinsichtlich der baulichen Anlagen auf (Umrechnungskoeffizient 1,00). Nach der äußeren Inaugenscheinnahme sind alle Vergleichsobjekte diesbezüglich als vergleichbar (Umrechnungskoeffizient ebenfalls 1,00) einzuschätzen. Nur ein Objekt war etwas unattraktiver (Umrechnungskoeffizient 0,95).

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00
4	1,00	1,00	1,00
5	1,00	1,00	1,00
6	1,00	0,95	1,05

Anpassung: Größe der Wohnanlage

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

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

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

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungs- faktor
1	1,00	1,02	0,98
2	1,00	1,03	0,97
3	1,00	1,02	0,98
4	1,00	1,02	0,98
5	1,00	1,02	0,98
6	1,00	0,99	1,01

Anpassung: Geschosslage

Die recherchierten Kaufobjekte liegen in unterschiedlichen Geschosslagen (mit und ohne Aufzug) und weichen teilweise hinsichtlich der Geschosslage des Wertermittlungsobjektes ab, so dass eine entsprechende Anpassung erfolgt. Zur Anpassung an die Geschosslage werden die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

Geschosslage	Umrechnungskoeffizient	Bemerkungen
UG	0,95	
EG	0,98	
1. OG	1,00	
2. OG	1,02	
3. OG	1,04	
4. OG	1,06	mit Aufzug
4. OG	1,00	ohne Aufzug
5. OG	1,06	mit Aufzug
5. OG	0,95	ohne Aufzug
6. OG	1,06	mit Aufzug

Die recherchierten Kauffälle werden nachfolgend jeweils an die Geschosslage der zu bewertenden Wohnung angepasst:

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,04	1,04	1,00
2	1,04	1,02	1,02
3	1,04	1,00	1,04
4	1,04	1,00	1,04
5	1,04	1,04	1,00
6	1,04	1,00	1,04

Anpassung: Wohnfläche

Die recherchierten Kaufobjekte weichen hinsichtlich der Wohnfläche vom Wertermittlungsobjekt ab, so dass eine weitere Anpassung erfolgt. Zur Anpassung an die Wohnfläche werden die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand: Februar 2023) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

Wohnfläche (m ²)	Umrechnungskoeffizient
20	1,15
30	1,10
40	1,06
50	1,04
60	1,02
70	1,00
80	0,98
90	0,96
100	0,95
110	0,94
120	0,93

Die Anpassungen sind wie folgt:

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,10	1,02	1,08
2	1,10	1,06	1,04
3	1,10	1,10	1,00
4	1,10	1,10	1,00
5	1,10	1,00	1,10
6	1,10	1,02	1,08

Anpassung: Ausstattungsstandard der Wohnung

Es können keine genauen Angaben zum Ausstattungsstandard der Vergleichskauffälle herausgelesen werden. Es wird angenommen, dass dieser durchschnittlich einem normalen Standard entspricht, und dies auch für das Wertermittlungsobjekt zutrifft. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

Anpassung: Zustand der Wohnung

Es können keine genauen Angaben zum Zustand der Vergleichskauffälle herausgelesen werden. Es wird angenommen, dass dieser durchschnittlich einem normalen Zustand entspricht, und dies auch für das Wertermittlungsobjekt zutrifft. Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

Anpassung: Mietniveau

Es sind keine Angaben zum Mietniveau der Vergleichskauffälle vorhanden. Es wird angenommen, dass dieses im Durchschnitt marktüblich ist. Ein marktübliches Mietniveau wird auch für das Wertermittlungsobjekt angenommen (siehe 5. 4). Der Anpassungsfaktor beträgt somit einheitlich 1,00.

Anpassung: Balkon/Loggia/Terrasse

Für die Anpassung an das Vorhandensein von Balkonen, Loggien oder Terrassen existieren keine Anpassungsfaktoren. Dennoch werden am Markt die Wohnungen mit Balkon zu höheren Preisen gehandelt als welche ohne Balkon. Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über einen Balkon. Für Wohnungen mit Balkon wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,05 und für Wohnungen ohne Balkon von 1,00 angesetzt.

Dadurch ergeben sich folgende Anpassungen:

lfd. Nr.	Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient Vergleichsobjekt	Anpassungsfaktor
1	1,05	1,05	1,00
2	1,05	1,05	1,00
3	1,05	1,00	1,05
4	1,05	1,00	1,05
5	1,05	1,05	1,00
6	1,05	1,05	1,00

Ifd. Nr.	Kaufpreis (€/m²)	Anpassungsfaktoren									angepasster Kaufpreis (€/m²)
		Konjunktur	Immisionen	Mikrolage	Zustand, Erscheinungsbild, Ausstattung Wohnanlage	Ausstattung WE	Anzahl WE	Geschosslage	Wohnfläche	Balkon/Loggia	
1	4.151	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,08	1,00	4.393
2	3.866	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1,02	1,04	1,00	3.739
3	3.887	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,04	1,00	1,05	4.160
4	4.711	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,04	1,00	1,05	5.042
5	3.463	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,10	1,00	3.733
6	2.827	1,00	0,94	1,00	1,05	1,00	1,01	1,04	1,08	1,00	3.165

Der **Mittelwert** der an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichskaufpreise ergibt **rd. 4.039 €/m² Wohnfläche**. Zur Untersuchung der Qualität des Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dieser errechnet sich aus dem Quotienten der Standardabweichung und dem arithmetischen Mittel:

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

Im vorliegenden Fall beträgt der Variationskoeffizient $V = 0,146$ [Standardabweichung (s) = 591 €/m² Wohnfläche / arithmetisches Mittel (y_M) = 4.039 €/m² Wohnfläche].

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

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

Im vorliegenden Fall wird aufgrund des Variationskoeffizienten $V < 0,200$ keine Ausreißerbereinigung durchgeführt. Der durchschnittliche Vergleichskaufpreis in Höhe von **4.039 €/m² Wohnfläche** wird daher als Bewertungsgrundlage angesetzt.

vorläufiger Vergleichswert	Für die vermietete Wohnung Nr. 44 ergibt sich somit zunächst der vorläufige Vergleichswert von: $33,44 \text{ m}^2 \times 4.039,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} = \mathbf{135.064,16 \text{ €}}$
Marktanpassung	Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse i. S. d. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV durch Ansatz der ermittelten Vergleichsfaktoren, ergibt sich aus der ImmoWertA zu § 6 ImmoWertV (6.(3).2) die Forderung einer Prüfung der Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ist bereits im Rahmen des Anpassungsfaktors für die konjunkturelle Entwicklung erfolgt.

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz

Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über das Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz. Außenstellplätze im Sondereigentum oder als Sondernutzungsrecht werden nicht extra in der Kaufpreissammlung ausgewiesen. Sie werden allenfalls mit ihrem Anteil am Gesamtkaufpreis erwähnt. Es wird somit auf den Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. 2023/2024 zurückgegriffen. Hier wird ein Schwerpunktkaufpreis für Außenstellplätze in innenstädtischen Lagen von 15.000 € genannt. Da es sich nicht um Sondereigentum, sondern um ein Sondernutzungsrecht handelt, werden 85 % des Wertes eines vergleichbaren Sondereigentums (erfahrungsgemäße Wertrelation) veranschlagt. Dies entspricht 12.750 €.

Abschlag wegen Unsicherheit

Zusätzlich zum Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz wird an dieser Stelle für die Unsicherheit wegen der fehlenden Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag von 10 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts (13.506,42 €) für sachgerecht gehalten:

Vergleichswert

Für die vermietete Wohnung Nr. 17 ergibt sich abschließend ein **Vergleichswert von:**

$$135.064,16 \text{ €} + 12.750,00 \text{ €} - 13.506,42 \text{ €} = 134.307,74 \text{ €},$$

rd. 134.000,00 € (rd. 4.007 €/m²).

8 Verkehrswert

Art der Nutzung	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus				
Miteigentumsanteil (MEA)	130,69/10.000				
Objektadresse	Detmolder Straße 6, 10715 Berlin				
Wohnungsgrundbuchangaben	Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 16386				
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke			Größe m ²
		Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	-	8	3541/37	Gebäude und Freifläche Detmolder Straße 6, 7	2.223
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 71. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragene Blätter 16 343 - 16 392) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 11. März 1987 und 25. Juni 1987 Bezug genommen.</p> <p>Unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Berlin-Wilmersdorf Blatt 4319 eingetragen am 18. September 1987.</p>			
Wertermittlungstichtag	19.03.2025				
Qualitätstichtag	19.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)				
Vergleichswert	134.000,00 €				

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 44 auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück wird am Wertermittlungstichtag 19.03.2025 auf

134.000,00 €

(in Worten: einhundertvierunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Das entspricht einem Preis von rd. 4.007 €/m² Wohnfläche.

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

Berlin, den 15.04.2025



Sachverständiger Dr. P. Gleser