



Gutachten Nr. 21789/25

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Marburger Straße 5
- Wohnung Nr. 12 -
in 10789 Berlin-Charlottenburg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 22. Oktober 2025

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 121/25

Ortsbesichtigung: Mittwoch, den 22. Oktober 2025

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 1.689,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 230 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): -
Wohn-/Nutzfläche: ca. 114,30 m² (siehe Seite 9, 18 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1893/ Gebäudesanierung ca. 2012
Denkmalschutz: ja
Wohnungslage: Quergebäude, 1. Obergeschoss links (postal)
Räume, nach Teilungserklärung: 4 Räume, Loggia, Küche, Bad, Absteller, Flur,
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet
(siehe auch Seite 9 im Gutachten)
Nutzung: Leerstand
Zustand Wohnung: unbekannt, nach Exposé modernisiert
Zustand Gebäude: durchschnittlich
Besonderheit: Zusammenlegung mit WE Nr. 13 (Seitenflügel, 1. OG)
siehe 70 K 122/25, die WEG-Verwaltung rechnet die
WE Nr. 12 und 13 zusammen ab!

Eckdaten:

Wohnfläche WE 12 und 13), rd.	Miete in € warm	Miete in € nettokalt	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. warm für WE 12 und 13 (2025)	Wohngeld €/m ² mtl.
185,91	0,00	0,00	0,00	698,00	3,75

Verkehrswert/Marktwert:

742.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch, Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		7
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld.....		9
2.4. Bewertungsverfahren.....		10
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		11
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		15
5. Vergleichswertverfahren.....		21
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		21
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		22
5.3. Zusammenfassende Feststellung.....		30
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		31
5.5. Nutzwertanalyse.....		32
6. Verkehrswert.....		37
7. Erklärung des Sachverständigen.....		38
Literaturangaben und Anhang.....		39 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lärmkarte,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 26. September 2025 wurde der Unterzeichnete zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Marburger Straße 5
- Wohnung Nr. 12 -
in 10789 Berlin-Charlottenburg

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Marburger Straße 5, Quergebäude, 1. Obergeschoss links (postal) und ist lt. Information der WEG-Verwaltung nicht vermietet, wird vom Eigentümer selbst genutzt bzw. steht zur Zeit leer.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein fünfgeschossiges Altbauwohnhaus, das ca. 1893 errichtet wurde und unter Denkmalschutz steht und ca. 2012 einer Gebäudesanierung unterzogen worden ist.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 121/25 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **22. Oktober 2025**.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag (QST) ist gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Soweit nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, entspricht der Qualitätszustand dem Wertermittlungsstichtag.

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 22. Oktober 2025 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 09. Oktober 2025 informiert,- der Eigentümer per Einschreiben.

Am Ortstermin war anwesend:

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

Eine Innenbesichtigung war trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht möglich. Das Gutachten wird daher anhand der Außenbesichtigung erstattet.

¹Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

² § 194 BauGB Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Es war daher lediglich eine Besichtigung des Grundstückes, des Kellers sowie des Hauseinganges möglich. Das Dach der Wohnanlage konnte nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Anmerkung: Die Zustellung per Einschreiben an die Eigentümerin war nicht möglich. Der Brief kam zurück.

Das Amtsgericht Charlottenburg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Wohnungsgrundbuches zur Verfügung.

Zudem stellte die WEG-Verwaltung zur Verfügung:

- Niederschrift über die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen hier 2024 bis 2025
- Wirtschaftsplan 2026
- Wohngeldabrechnung 2024
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

Das am Ortstermin angefertigte und dem Gutachten beigefügte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 17. Oktober / 05. November 2025 die Bauakten ausgewertet werden. Die dem Gutachten anliegenden Bauzeichnungen wurden hieraus als Kopie beschafft. Zudem erfolgte direkt bei der Bauaufsicht ein Fachgespräch zu offenen und noch laufenden baubehördlichen Belangen am Gebäude.

Die Grundakte wurde am 29.10.2025 im Amtsgericht Charlottenburg eingesehen. Den Grundakten konnte auch das WEG-Protokoll aus 2022 entnommen werden.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

Weitere behördliche Auskünfte, u.a. bzgl. des Bau- und Planungsrechts, konnten über das Geoportal Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Erfahrung gebracht werden.³

Hinsichtlich des aktuellen Bodenrichtwertes sowie aktueller Kaufpreise wurden weitere Informationen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingeholt.

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbesichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

³Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Stand Oktober 2025

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 29. August 2025 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Stadt-Charlottenburg unter Blatt 47162 eingetragen.

Es handelt sich um den 230 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Marburger Straße 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Charlottenburg, Flur 7 auf folgendem Flurstück:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
2449/28	Gebäude- und Freifläche Marburger Straße 5	1.689,00
Summe		1.689,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **1.689,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 3 die Eigentümerin eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind als Lasten und Beschränkungen unter

lfd. Nr. 3: Anordnung der Zwangsversteigerung

eingetragen.

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung / Bewilligungen vom 25.07.2011 und 12.09.2011, (UR.-Nr. 392/2011 und 471/2011 sowie der Bewilligung vom 08.03.2012 (UR-Nr. 107/2012), 05.09.2012 (UR-Nr. 416/2012) und 13.11.2012 (UR-Nr. 551/2012 / 42/2013) wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴

- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie unter Bezugnahme auf die dazugehörigen Aufteilungspläne (Beschei-

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) - vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

nigung vom 19. Juli 2011) in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

- in der TE, § 2 Teilung und der Anlage 1, sind angegeben und geregelt und in den Ergänzungsbewilligungen konkretisiert worden:

- Teileigentume sind Nr. 1, 2, 3, 8, 9, 14 und 15
- Wohnungseigentume sind Nr. 4 bis 7, 10 bis 13 und 16 bis 42

- die lfd. Nr. der Wohnung / Gewerbe im Aufteilungsplan
- der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Geschoss, Gebäudeteil
- die Nutzungsart (Gewerbe, Büro, Wohnung)

- Sondernutzungsrechte an Gartenflächen und Kellerflächen sind geregelt (nicht für WE 12 / 13)

- Anlage 3 beinhaltet den Gemeinschafts- und Verwaltungsvertrag und das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

- die Kellerräume stehen im Gemeinschaftseigentum und werden vom Verwalter zugewiesen

- die Wohnungen dürfen auch zur freiberuflichen Tätigkeit genutzt werden, soweit die anderen Eigentümer nicht in unzumutbarer Weise belästigt werden, die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit in den Wohnungen ist nur mit Zustimmung des Verwalters möglich

- die Kosten für den Betrieb, die Instandhaltung und Instandsetzung des Aufzuges im Vorderhaus und Gartenhaus sind geregelt

- Sondernutzungsrechte wurden begründet (nicht für WE 12 / 13)

- Umwandlung des Teileigentums 14 in Wohnungseigentum (2012)

- Ausbaubefugnisse - u.a Ausbau des Dachgeschosses - sind unter § 8 geregelt

- Zusammenlegungen von Wohnungen sind in Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit möglich

- Balkonanbauten sind geregelt, auch für WE 12 und 13

- Anlage 2B der Teilungserklärung regelt die Möglichkeit der Errichtung von Trennwänden und Nutzung von Treppenhäusern

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁵ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Gemischte Baufläche, M 1", - d. h. vorwiegend Kerngebietscharakter (hoher Anteil an übergeordneten Einzelhandelsfunktionen, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, Wohnungen) mit hoher Dichte, - zudem liegt auf der nahe gelegenen Tauentzienstraße eine sogenannte Einzelhandelskonzentration vor:

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des zuständigen Stadtplanungsamtes liegt das Grundstück im Bereich des festgesetzten Bebauungsplanes VII-B vom 08. Dezember 1986. Es handelt sich um folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

Baugebiet: Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Geschosse: 7 Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ: 0,8

Geschossflächenzahl GFZ: 2,4

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "Kerngebiet" nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

§ 7 Kerngebiete (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn eine besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

⁵ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07. Februar 2025 (ABl. S. 441), veröffentlicht am 17. Juni 2025

Anmerkung: Planergänzungsbestimmungen sind zu beachten.

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebietes.

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich lt. Auskunft der Bauaufsicht keine Eintragungen.

Sonstige privatrechtliche Bindungen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgaberechtlichen Zustand ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Die Marburger Straße ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes⁶ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

Weitere nichtsteuerliche Abgaben wie unter anderem Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Grundstück ist in der Berliner Denkmalliste als Baudenkmal verzeichnet.

*Nachweise: Denkmaldatenbank:
Mietshaus Marburger Straße 5*

Bezirk	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil	Charlottenburg
Adressen	Marburger Straße 5
Denkmalart	Baudenkmal
Sachbegriff	Mietshaus
Datierung	1892-1893
Entwurf & Ausführung	Schenk, Eduard (Architekt & Maurermeister & Bauunternehmer)
Bauherr	Kuhfeldt, Emil (Rentier)

⁶ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, die jedoch nicht ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Bei der Bewertung wird Belastungsfreiheit unterstellt.

2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, fünfgeschossigen Altbauwohnhaus aus dem Jahre 1893 bebaut. Das Dachgeschoss wurde begonnen auszubauen,- die Arbeiten sind jedoch noch nicht fertig gestellt.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist grundsätzlich durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden grundsätzlich durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 12 liegt im Quergebäude, 1. Obergeschoss links (postal) und weist lt. Angabe im Aufteilungsplan / Grundrissplan aus der Grundakte eine Wohnfläche von 114,30 m² auf.

Die Wohnung ist augenscheinlich und nach Informationen vor Ort sowie Internetrecherche nicht vermietet, steht mit hoher Wahrscheinlichkeit leer und befindet sich im modernisierten Zustand.

Gemäß Teilungserklärung stehen 4 Räume, Loggia, Küche, Bad, Absteller, Flur zur Verfügung. Tatsächlich - laut Exposé Internet - wurde die WE Nr. 12 mit der WE 13 (linker Seitenflügel, 1. OG postal rechts) zusammen gelegt und besteht aus 3 Räumen, Bad, Wirtschaftsraum, Flur, Loggia und Balkon.

Die Wohnung ist nach Information nicht vermietet und steht zur Zeit leer. Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Miete, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld / hier Zusammenlegung WE 12 und 13

Wohnfläche WE 12 und 13), rd.	Miete in € warm	Miete in € nettokalt	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. warm für WE 12 und 13 (2025)	Wohngeld €/m ² mtl.
185,91	0,00	0,00	0,00	698,00	3,75

Tab. 2

Das Wohngeld liegt im unteren / durchschnittlichen Rahmen. Ab 1.1.2026 beträgt das Wohngeld gemäß Wirtschaftsplan 2026 701,00 €.

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt lt. aktueller Auskunft der WEG-Verwaltung aktuell ca. 108.000,00 € für das gesamte Grundstück. Die

Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr gemäß Wirtschaftsplan 2026 12.500 € für das Gesamtgrundstück. Auf das WE 12 und 13 entfallen somit monatlich rd. 41,67 € (im Wohngeld enthalten).

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende (kleinere) Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind. Hier sind u.a. die Umgestaltung der Grünfläche des Innenhofes und die Sanierung der Hauseingangstür und des Tores zu benennen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass Schadenersatzansprüche geprüft werden gegenüber einer GmbH (Schäden am Gemeinschaftseigentum).

Zu den übrigen baulichen Maßnahmen siehe auch Punkt 5.4. im Gutachten.

2. 4. Bewertungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

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; die Wahl ist zu begründen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen gut ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹⁰

Es ist zulässig, auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, wenn sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Vergleichspreise finden.

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

¹⁰ Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017, Seite 1374,

Anm. des Unterzeichneten hierzu: Die Forderungen aus rein statistischer Sicht nach ca. 30 + Fällen ist im Rahmen eines SV-Gutachtens regelmäßig nicht zu erfüllen. Entscheidend ist die hinreichende Übereinstimmung bzw. Genauigkeit, die mittels einfacher statistischer Verfahren (Standardabweichung, Berechnung des mittleren Fehlers des Mittelwerts) geprüft werden kann.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebädefaktor) zur Anwendung kommen. Der Vergleichswert ergibt sich dann z.B. durch eine Vervielfachung des jährlichen Ertrags des Bewertungsobjektes mit dem Vergleichsfaktor.

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie u.a. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichswertverfahren. Als Bezugseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesellschaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient regelmäßig dann als Grundlage, wenn für die Wertbeurteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert (Bodenwert, Herstellungskosten) von maßgebender Bedeutung ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Vergleichswertverfahren durch eine Überprüfung von Preisen vergleichbarer Eigentumswohnungen dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Eigentumswohnung) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

Zunächst wird das Objekt der Lage nach beschrieben. Anschließend erfolgt eine kurze Baubeschreibung.

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Marburger Straße 5 in 10789 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Charlottenburg

Baublock:

Augsburger Straße, Rankestraße, Tauentzienstraße und
Marburger Straße;

das zu bewertende Objekt liegt hierbei an der nordwestlichen Straßenseite, nahe zur Taentzinestraße (ca. 140 m)

Straße:

innerörtliche Anwohner- und Verbindungsstraße, zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag, Tempo 30 km/h;

die Straße wird von jüngerem Baumbewuchs gesäumt

Parkmöglichkeiten:

im Straßenraum vorhanden; stark frequentiert, es besteht Parkraumbewirtschaftung

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

straßenseitig Durchgangsverkehr;

hofseitig - wohnungsbezogen - jedoch ruhige Wohnsituation;

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN¹¹ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier *hofseitig < 50 db(A) ausgewiesen*,

auch die Strategische Lärmkarte L DEN Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 zeigt keine hiervon erheblich abweichenden Werte,

Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A);

umliegende Bebauung:

entlang Marburger Straße überwiegt Wohn- und Geschäftshausbebauung unterschiedlicher Gestehungszeit, wobei die EG-Zonen in der Marburger Straße überwiegend gewerblich genutzt werden und in den Obergeschossen Wohn- und Gewerbenutzung vorliegt

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Stand Oktober 2025

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl von Fachgeschäften sind sehr gut fußläufig erreichbar und befinden sich im nahen Wohnumfeld, insbesondere auf der Marburger Straße selbst und der Tauentzienstraße in ca. 140 m Entfernung und somit gut fußläufig erreichbarer Nähe

öffentlicher Personen-
nahverkehr:

U-Bahnhof Kurfürstendamm der Linien U1/U9 sowie U-Bahnhof Wittenbergplatz der Linien U 1, 2 und 3 in ca. 500 m Entfernung

S- und U-Bahnhof sowie Fern-/Regionalbahnhof Zoologischer Garten ca. 850 m entfernt;

auf der Tauentzienstraße verkehren die Buslinien M19, M29, M46

Individualverkehr:

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz; temporär überlastet, Autobahnanschluss Hohenzollerndamm ca. 3,3 km entfernt

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 800 m (Straße)

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 6,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

Zoologischer Garten und Zugang zum Tiergarten ab ca. 800 m entfernt

Schule/Kita:

Kitas an der Augsburgsburger Straße und der Lietzenburger Straße ca. 500 m bzw. 650 m entfernt;
Grundschule an der Welsersstraße ca. 1,2 km entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
70 - 150 (2024)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 380 - 513 Zeilenrandbauweise: 156 - 184
<i>Einwohner 2015 / 2020</i>	
330.000 / 341.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 2,6	5,00
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 3

makroökonomische und wertrelevante Daten¹³:

<i>Charlottenburg-Wilmersdorf (Bezirk / Berlin)</i>	
Fläche	64,72 km ² (891,7 km ²)
Arbeitslosenquote 2024	9,0 (9,7)
<i>Charlottenburg, PLZ 10789 (Bezirk / Berlin)</i>	
durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt	4.540 €/Monat (4.111 / 4.021)

Tab. 4

Beurteilung Lagequalität:

sehr gefragte, innerstädtische und zentrale Berliner Wohngegend mit guter Infrastruktur, stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als „gut“ einzustufen

¹²- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Stand Oktober 2025

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, <http://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdate/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/> Stand Dezember 2022

¹³- Wohnmarktreport Berlin 2025, 21. Auflage, CBRE GmbH, Stand 2024

- https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk_Charlottenburg-Wilmersdorf

- <https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin>

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Außenbesichtigung, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (MFH)

Baujahr:

ca. 1893/ Gebäudesanierung ca. 2012

- Aufzugsanbau Vorderhaus und Quergebäude ca. 2013

- Dachgeschossausbau wurde begonnen, zur Zeit Rohbau-/Ausbauzustand

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus, linker und rechter Seitenflügel, Gartenhaus

Konstruktion:

Mauerwerksbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Aktenlage und Erfahrungssätzen ca. 24,0/77,0 cm dick, Trennwände als Plattenwände oder aus Mauerwerk ca. 5,0 cm bis 12,0 cm dick

Fassade:

straßenseitig repräsentativ gestaltete Stuckfassade im sanierten / durchschnittlichen Zustand, Mittelerker, Säulen, Stukkaturen und Verzierungen sowie seitliche Rundbogenloggien

Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis:

Ein prachtvolles Entree besitzt auch das Mietshaus Marburger Straße 5, das 1892-93 entworfen und ausgeführt wurde durch den Architekten, Maurermeister und Bauunternehmer Eduard Schenk. Während die Straßenfassade des mit zwei Seitenflügeln und Quergebäude errichteten Hauses nur noch Reste des einst üppigen, in neobarocken Formen gestalteten Stuckdekors zeigt, beeindruckt das zweigeschossige Vestibül noch mit seiner gesamten Ausstattung

im Erdgeschoss Ladenlokale, hier punktuell Sanierungsrückstau an diesen Fassadenbereichen

hofseitig ebenfalls sanierte, helle Putzfassade im sanierten, ebenfalls durchschnittlichen Zustand,

hofseitig am Vorderhaus und Gartenhaus sind Außen- aufzüge angeordnet;

die hintere nordwestliche Fassade des Gartenhauses war nicht zugänglich und ist nach Recherche ebenfalls verputzt, verfügt über Loggien und es sind zudem Balkone (neu) angebaut worden

Decken:

gemäß Bauakte: partiell massive Decken, ansonsten Holzbalkendecken,

Dach:

Berliner Dach in zimmermannsmäßiger Konstruktion, zum Ortstermin im Rohbau-/Ausbauzustand;

nach Recherche und Ortstermin massive Dachziegelein- deckung auf den Schrägen und bituminöse Dachbahnen auf den Plateaus, es sind bereits Dachschrägenfenster eingebaut und die zukünftigen Terrassenbereiche angelegt

Gebäudetechnik:

Klingel- und Gegensprechanlage, Videoüberwachung Aufzug im Vorderhaus und Quergebäude, Baujahr 2013, 320 kg, 4 Personen

Gebäudeausstattung:

Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Innenhof, Briefkastenanlage im Hauseingang,

Erschließung:

Hauseingänge und Treppenhäuser denkmalgerecht saniert;

Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis:

...beeindruckt das zweigeschossige Vestibül noch mit seiner gesamten Ausstattung

... Zwei Treppen beiderseits der Tordurchfahrt führen auf ein Podest im ersten Obergeschoss, von dem das Haupttreppenhaus erschlossen wird. Verschiedenfarbige Marmorarten an Treppen und Wänden, Stuckornamente und das in vegetabilen Formen gestaltete, schmiedeei- serne Treppengeländer ergänzen sich zu einem eindrucksvollen Gesamtbild. ...

farbigen Natursteinböden und Wandverkleidungen aus Marmor, Säulen, Stukkaturen;

im Quergebäude ist der Hauseingang gefliest, Treppenhaus mit massiven Läufen, Holztreppe mit Teppichläufer, verzierte Holzgeländer, Anstrichen und Tapezierungen an den Wänden, verzierte Holztüren (Wohnungstüren),

Treppenhaus und Hauseingang sind grundsätzlich gepflegt, punktuell sind Gebrauchsspuren erkennbar; im Bereich Dachgeschoss Baustelleneinrichtung

Barrierefreiheit:

nein

Geschosse:

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss,

geplant: ausgebautes Dachgeschoss

Geschossflächenzahl (GFZ):

umliegend 4,5 (Geschossfläche / Grundstücksgröße)
- gemäß Bodenrichtwertkarte -

Außenanlagen:

saniertes Innenhof, farbige Pflasterung, neu angelegte Begrünung;
eingehauster Standort für die Mülltonnen

Einfriedung:

ortsüblich

Grundstückstopografie:

grundsätzlich eben auf Straßenniveau

Baugrund:

lt. Baugrunderkennung:

berlintypisch tragfähiger Baugrund bei 0 - 2 m

Wasserschutzgebiet:

nein

Versorgungsleitungen:

Strom, Gas, Wasser, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straße geführt und sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt werden.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 12

Vorbemerkung:

Die Wohnung war trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung folgt zunächst dem im Internet zur Verfügung stehenden Exposé.¹⁴

Es kann jedoch nicht sicher gestellt werden, inwieweit die dort dargestellte Wohnung und die dort getätigten Arbeiten nach anerkannten Regeln der Baukunst ausgeführt worden sind. Sicherheitsabschläge sind daher nachfolgend notwendig.

Lage:

Marburger Straße 5, Quergebäude,
1. Obergeschoss links (postal)

Wohnfläche:

ca. 114,30 m²

Wohnfläche nach Aufteilungsplan / Grundrissplan in der Grundakte:

WE 12 Raum	Wohnfläche ca. in m²
Küche/Wohnschrank/Kammer	17,24
Flur	8,87
Zi 1	22,61
Zi 2	23,60
Balkon zu ½	3,13
Zi 3	25,84
Loggia zu ½	2,97
Bad	10,04
Summe	114,30

Tab. 5

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe im Aufteilungsplan / Grundakte übernommen. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen. Anmerkung: Eine überschlägige Überprüfung anhand des Grundrissplanes bestätigt die Wohnfläche.

Informativ:

WE 13 Raum	Wohnfläche ca. in m²
Küche	39,67
Zi 1	19,03
Bad	12,91
Summe	71,61

Tab. 6

¹⁴https://www.immobilienscout24.de/expose/162301692?referrer=SCOUT_ID_SEARCH#/

Lichte Raumhöhe:

ca. 3,65 m

Art der Räume:

laut Teilungserklärung/Aufteilungsplan:

4 Räume, Loggia, Küche, Bad, Absteller, Flur

laut Exposé: bauliche Zusammenlegung mit der WE 13 (linker Seitenflügel, 1. OG postal rechts), bestehend nunmehr aus

3 Räumen, Bad, Wirtschaftsraum, Flur, Loggia und Balkon

Grundriss:

Bauzeitgemäß-funktionell

- siehe Grundrisse im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 1. OG des Quergebäudes sowie der Nordwest-Ausrichtung benachteiligt

Aussicht:

altbautypisch normal, bezogen auf die Lage im Quergebäude (Blick auf begrünten Hof)

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrisspläne, Balkon und Loggia
Fußboden:	Parkett
Wände:	Anstriche
Decken:	Anstriche, Stuck
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	Holzzargen, Füllungstüren, Flügeltüren
Beurteilung/Qualität:	herrschaftlich, saniert

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Vollbad mit Fenster
Fußboden:	Fliesen, saniert
Wände:	gefliest, hell, ca. 1,20 m hoch
Decken:	Anstriche, abgehängt, mit Beleuchtung
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	Holzzarge, Füllungstür
Sanitärobjekte:	<u>Vollbad:</u> Einbauwanne, ebenerdige Dusche mit Glaskabine, Waschtisch, Urinal, WC, Badmöbel
Beurteilung/Qualität:	durchgreifend saniert, Grundriss verändert
Besonderheit:	laut Aufteilungsplan gemäß Teilungserklärung beeinträchtigte Raumverhältnisse

KÜCHE

laut Teilungserklärung ein Einzelraum mit Fenster

lt. Exposé nicht mehr vorhanden (nunmehr in WE 13 integriert)

Raumgliederung:	offene Küche im "Berliner Zimmer" (WE 13)
Fußboden:	Parkett
Wände:	Anstriche
Decken:	Anstriche, Stuck
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	Holzzargen, Füllungstüren, Flügeltüren
Objekte:	Einbauküche, moderne Bauart, elektrische Geräte
Beurteilung/Qualität:	saniert

INSTALLATIONEN

Heizung:	Fernwärme, Baujahr Anlagentechnik 2012
erneuerbare Energien:	-
Warmwasser:	zentral, lt. Auskunft der WEG-Verwaltung
Strom:	Annahme: Stand der Technik
Wasseruhr:	-
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

- gültig bis 30.04.2024 -

(abgelaufen, aufgrund Denkmalschutz besteht keine Notwendigkeit zur Erneuerung)

Verbrauchsausweis:	nicht vorhanden
Bedarfsausweis:	vorhanden Endenergiebedarfskennwert 123 kwh/(m ² x a) mit Warmwasser, durchschnittliche bis gute Effizienz;

*gute Effizienz bei < als 120,00 kwh/(m² x a)
zzgl. 20 % = 144,00 kwh/(m² x a) und
schlechte Effizienz bei > als 145,00 kwh/(m² x a)
bzw. zzgl. 20 % = 174 kwh/(m² x a)
(lt. Berliner Mietspiegel 2024, hier für Einordnung eines
Endenergiebedarfskennwertes)*

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem baualterstypischen durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet.

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhan-

densein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile erfolgten nicht.

Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Vergleichswertverfahren

Die nachfolgenden Ermittlungen basieren auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in Verbindung mit einer aggregierten Abfrage für Eigentumswohnungen für den Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

5. 1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2024/2025) ¹⁵ weist für für bezugsfreie Eigentumswohnungen in Altbauten der Baujahre bis 1919 folgende Preisspanne aus:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
City	<i>bezugsfrei</i>	2024 (2023)	Minimum	4.276,00 (4.276,00)
			Maximum	7.992,00 (8.095,00)
			Mittelwert	6.063,00 (6.137,00)

Tab. 7

Gemäß Ausführungen des Gutachterausschusses kam es bei diesem Teilmarkt bis ca. 2022 stetig vermehrt zu Preissteigerungen. Nach laufenden Marktbeobachtungen wurde dieser Trend jedoch ab Mitte 2022, spätestens jedoch seit 2023 gestoppt. Ab diesem Zeitpunkt sind auch vermehrt Preisrückgänge zu verzeichnen, die nur bei gewissen Teilmärkten ab 2024 wieder aufgehoben worden sind, siehe hierzu Tabellen in diesem Kapitel und auch Punkt 5.2.2. im Gutachten.

Des Weiteren ergibt sich aus einer grafischen und tabellarischen Darstellung ein Überblick auf die Bezirksebene, ohne Unterscheidung nach Wohnlage, Größe, Baujahr etc. Demnach ergibt sich für die Ortslage Charlottenburg im Jahr 2024 (2023):

Lage	Kauffälle 2024	durchschn. Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
Charlottenburg	831,00 (594,00)	Minimum	2.684,00 (2.843,00)
		Maximum	8.169,00 (8.315,00)
		Mittelwert	5.236,00 (5.343,00)

Tab. 8

¹⁵veröffentlicht im August 2025

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2025

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2024:

Charlottenburg-Wilmersdorf, 5.170 Fälle:

mittleres Marktsegment: 4.293 €/m² bis 10.420 €/m²

Mittelwert (Median, alle Marktsegmente): 6.414 €/m²

Trend: leicht fallend

Änderung zu 2023 (Mittelwert): -1,2 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zu 07.2025 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Charlottenburg):

Baujahre bis 1918

einfacher Wohnwert: 3.600,00 €/m²

mittlerer Wohnwert: 4.800,00 €/m²

guter Wohnwert: 5.800,00 €/m²

sehr guter Wohnwert: 8.400,00 €/m²

Der angegebene Wohnwert setzt sich aus der Lage-, der Qualitäts- und der Ausstattungskomponente zusammen. Zu beachten ist jedoch, dass sich vorstehende Angaben auf bezugsfreie, ca. 70,00 - 100,00 m² große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch einen Nachfrageüberhang und einer (recht langen) Vermarktungsdauer von 6-12 Monaten bei moderat steigender Preistendenz über alle Wohnwerte.

Die o.a. Auflistungen erscheinen dennoch zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben, hier insbesondere die Wohnfläche. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet. Daher erfolgte eine stichtagsbezogene aktuelle, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit folgenden Ergebnissen:

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2025 bis 22.10.2025
Wohnfläche:	70 - 200 m ²
Räume:	2 - 5
Wohnungsart Wa:	Etagenwohnung
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil:	Charlottenburg
stadträumliche Wohnlage sW:	gute (7) Wohnlage
schlechter Zustand Wohnanlage:	nein
typische GFZ:	2,5 - 4,5
typische Nutzungsart:	Kerngebietscharakter, Mischgebiet, Wohngebiet
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr Bj:	1880 bis 1919
Aufzug:	vorhanden

Geschosslage: nur Obergeschoss
 Heizung: Sammelheizung
 Balkon/Loggia/Balkon BLT ¹⁶: wird berücksichtigt

weitere Abkürzungen:

BRW: Bodenrichtwert in €/m²
 GFZ: Geschossflächenzahl
 (je höher die GFZ, dann i.d.R. höherer BRW)
 Lg: Lage im Geschoss
 Au: Aufzug

Auswertung:

Fallzahl: 25
 Auswahl: 25

Weitere Verkäufe mit o.a. Parametern liegen nicht vor.

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 25 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	GFZ	BLT	Au	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	Lewishamstraße	13.01.2025	4500	2,5	ja	±	5.393,00	73,43	396.000,00
2	WIELANDSTR.	14.01.2025	7000	3,0	nein	1	6.655,00	81,90	545.000,00
3	Lewishamstraße	07.02.2025	4500	2,5	ja	±	5.546,00	74,00	410.400,00
4	Lewishamstraße	07.02.2025	4500	2,5	ja	±	5.372,00	78,00	419.000,00
5	Dahlmannstraße	07.02.2025	4500	2,5	ja	±	5.886,00	79,00	465.000,00
6	EISLEBENER STR.	11.02.2025	4000	2,5	ja	1	7.103,00	139,37	990.000,00
7	Lewishamstraße	17.02.2025	4500	2,5	ja	±	5.598,00	92,00	515.000,00
8	Lewishamstraße	17.02.2025	4500	2,5	ja	±	5.541,00	74,00	410.000,00
9	Pestalozzistraße	20.02.2025	5000	2,5	ja	1	8.834,00	87,84	776.000,00
10	WINDSCHEIDSTR.	21.02.2025	5000	2,5	ja	1	6.942,00	121,00	840.000,00
11	SYBELSTR.	26.02.2025	4500	2,5	ja	1	7.881,00	130,69	1.030.000,00
12	SAVIGNYPLATZ	28.02.2025	7000	3,0	ja	1	6.215,00	80,45	500.000,00
13	Schlüterstraße	07.03.2025	7000	3,0	nein	1	9.402,00	120,19	1.130.000,00
14	WITZLEBENSTR.	13.03.2025	5000	2,5	ja	1	7.566,00	76,00	575.000,00
15	DAMASCHKESTR.	07.04.2025	4500	2,5	ja	1	7.054,00	80,80	570.000,00
16	WIELANDSTR.	14.05.2025	5000	2,5	ja	1	6.612,00	134,60	890.000,00

¹⁶ auch SNR Grundstück

17	BLEIBTREUSTR.	02.06.2025	7000	3,0	ja	1	10.246,00	146,40	1.500.000,00
18	Lewishamstraße	03.06.2025	4500	2,5	ja	1	4.908,00	74,16	364.000,00
19	DERNBURGSTR.	03.06.2025	6000	2,5	ja	1	7.979,00	134,10	1.070.000,00
20	ROSCHERSTR.	10.06.2025	4500	2,5	ja	1	7.233,00	159,00	1.150.000,00
21	Pestalozzistraße	23.06.2025	5000	2,5	ja	1	8.854,00	96,00	850.000,00
22	Rönnestraße	26.06.2025	5000	2,5	ja	1	7.232,00	94,03	680.000,00
23	MOMMSENSTR.	14.07.2025	5500	3,0	ja	1	6.796,00	79,90	543.000,00
24	Kantstr.	26.08.2025	5000	2,5	nein	1	5.500,00	87,00	478.500,00
25	DAHLMANNSTR.	15.09.2025	4500	2,5	ja	1	6.688,00	160,00	1.070.000,00

Tab. 9

5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

Vorab sind folgende Kauffälle lfd. Nr. zu eliminieren bzw. zu korrigieren, da hier ungewöhnliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu vermuten sind bzw. (zunächst) keine Vergleichbarkeit gegeben ist:

Eliminierung:

- lfd. Nr. 1, 3, 4, 5,
7, 8 und 18 : unplausible Auswertung

Korrekturen:

- lfd. Nr. 2 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 11 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 14 Kaufpreis wurde bereinigt um - 5.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 23 Kaufpreis wurde bereinigt um - 7.000 € Anteil für Inventar

Eine Überprüfung der verbleibenden Vergleichsobjekte ergab zusätzlich zu den o.a. Abfrageparametern Folgendes:

- bauzeittypische Neubauten 1894 bis 1918
- die WE verfügen über Bad, Küche und zumeist auch über Keller
- Veräußerer: 12 x private Personen, 12 x juristische Personen, 1 x GbR
- Erwerber: 24 x private Personen, 1 x GbR

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	GFZ	BLT	Au	angep. KP in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
2	WIELANDSTR.	14.01.2025	7000	3,0	nein	1	6.655,00	81,90	545.000,00
6	EISLEBENER STR.	11.02.2025	4000	2,5	ja	1	7.103,00	139,37	990.000,00
9	Pestalozzistraße	20.02.2025	5000	2,5	ja	1	8.834,00	87,84	776.000,00
10	WINDSCHEIDSTR.	21.02.2025	5000	2,5	ja	1	6.942,00	121,00	840.000,00
11	SYBELSTR.	26.02.2025	4500	2,5	ja	1	7.881,00	130,69	1.030.000,00
12	SAVIGNYPLATZ	28.02.2025	7000	3,0	ja	1	6.215,00	80,45	500.000,00
13	Schlüterstraße	07.03.2025	7000	3,0	nein	1	9.402,00	120,19	1.130.000,00
14	WITZLEBENSTR.	13.03.2025	5000	2,5	ja	1	7.566,00	76,00	575.000,00
15	DAMASCHKESTR.	07.04.2025	4500	2,5	ja	1	7.054,00	80,80	570.000,00
16	WIELANDSTR.	14.05.2025	5000	2,5	ja	1	6.612,00	134,60	890.000,00
17	BLEIBTREUSTR.	02.06.2025	7000	3,0	ja	1	10.246,00	146,40	1.500.000,00
19	DERNBURGSTR.	03.06.2025	6000	2,5	ja	1	7.979,00	134,10	1.070.000,00
20	ROSCHERSTR.	10.06.2025	4500	2,5	ja	1	7.233,00	159,00	1.150.000,00
21	Pestalozzistraße	23.06.2025	5000	2,5	ja	1	8.854,00	96,00	850.000,00
22	Rönnestraße	26.06.2025	5000	2,5	ja	1	7.232,00	94,03	680.000,00
23	MOMMSENSTR.	14.07.2025	5500	3,0	ja	1	6.796,00	79,90	543.000,00
24	Kantstr.	26.08.2025	5000	2,5	nein	1	5.500,00	87,00	478.500,00
25	DAHLMANNSTR.	15.09.2025	4500	2,5	ja	1	6.688,00	160,00	1.070.000,00

Tab. 10

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 10: 18 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 10 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW)¹⁷

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2025 für die hier anstehende Gegend entlang der Marburger Straße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

10.000,00 €/m².

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 4,5 bei einer M₁-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind M₁-Gebiete definiert als Flächen mit Kerngebietscharakter und sehr hoher baulicher Ausnutzung und nur geringer anteiliger Wohnnutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten Jahren der Bodenwert deutlich zurück ging.

Zum Vergleich: Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage (W-Gebiete) bei adäquater Ausnutzung:

per 01. Januar 2024:	11.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2023:	14.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	16.000,00 €/m ²

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich gute Wohnlagen im Bezirk Charlottenburg vorliegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben. Die besondere Zentralität des Bewertungsobjektes wird im vorliegenden Fall im Rahmen der Nutzwertanalyse gewürdigt.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien oder Dachterrassen gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Bis auf die lfd. Nr. 2, 13 und 24 verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt über einen Balkon / Terrasse verfügt,

¹⁷ Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

wird bei den o.a. Wohnungen ohne Balkon etc. ein angemessener Zuschlag in Höhe von + 10,0 % vorgenommen.

Aufzug - Au -

Alle Objekte verfügen über einen Aufzug. Eine Anpassung kann entfallen.

Ausstattung Sanitär - AS -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Bad.

Dagegen sind die Objekte lfd. Nr. 2, 6, 16 und 19 besser ausgestattet, da diese Objekte über ein 2. WC in der Wohnung verfügen. Hier erfolgt ein Abschlag von - 2,5 %.

Das Objekt lfd. Nr. 20 verfügt über ein 2. Bad in der Wohnung, so dass für diese bessere Ausstattung ein Abschlag von - 5,0 % vorgenommen wird.

Annahme: Erstbezug nach Sanierung - ES -, Denkmalschutz

Das Objekt wird nach erfolgter Recherche nach Sanierung als Erstbezug bezogen,- am Markt ist das preiserhöhend zu berücksichtigen. Zudem handelt es sich um ein unter Denkmalschutz stehendes und sehr repräsentatives Objekt, das sich - trotz höherer Instandhaltungskosten - wiederum positiv auf den Imagewert auswirkt und individuell ggf. auch steuerliche Anreize beherbergt. Nachfolgend wird dieser Sachverhalt mit einem Zuschlag von + 5 % sachverständig gewürdigt.

Sonstige Merkmale

Die Analysen des Sachverständigen ergaben, dass von den noch nicht erfassten weiteren Merkmalen der Vergleichsobjekte kein erheblicher Einfluss auf die Kaufpreise ausgeht. Daher sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

5. 2.3 Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen. Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine *erhebliche Abweichung* eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung S^* , mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

$$* S = \sqrt{\frac{\sum(X-x)^2}{(n-1)}}$$

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

1. die so genannte *2-Sigma-Regel* Anwendung. Demnach gelten Vergleichspreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen. Es wird eine Normalverteilung der Daten vorausgesetzt. Oder es findet
2. eine Eliminierung von denjenigen Preisen statt, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen.

Nachfolgend wird Variante 2 als Ausschlusskriterium gewählt, da dies nach sachverständigen Erfahrungssätzen im Ergebnis zu einer höheren Aussagekraft führt.

Die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ist anhand des Variationskoeffizienten ersichtlich. Der Variationskoeffizient V der Stichprobe bemisst sich als Quotient aus Standardabweichung und arithmetischen Mittel. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Sachverständig ist jedoch an dieser Stelle kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode¹⁸ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

Adäquat zum Ertragswertverfahren ist auch an dieser Stelle auf die Rahmenvorschrift des § 8 ImmoWertV hinzuweisen, d.h. es ist - soweit erforderlich - eine Marktpassung durchzuführen und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

¹⁸Kleiber, Wolfgang: a.a.O., Seite 1390, 1614, 1624, ausführlich hierzu auch Seitz, Wolfgang: Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür? in: GuG, Jahrgang 2011, Heft 4
Anm. des Unterzeichneten hierzu: Das Zielbaumverfahren ist kein eigenes Wertermittlungsverfahren, sondern eine Methode innerhalb des Vergleichswertverfahrens. Der Sachverständige bewegt sich somit im Rahmen des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens gemäß der ImmoWertV. Die entscheidende Voraussetzung ist hierbei, dass die Bezugsgröße, auf die der Zielbaum aufbaut, sachgerecht nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Werden diese Voraussetzungen beachtet (zum Beispiel: Mietgutachten: recherchierte Vergleichsmieten; Verkehrswert-/Marktwertgutachten: Abfrage von Vergleichspreisen über den Gutachterausschuss), stellt das Zielbaumverfahren eine Methode dar, mit der – durch die Rechtsprechung abgesichert – im Rahmen der Wertermittlung ein zutreffender Wert ermittelt wird.

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Kaufpreisdatenerhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Ifd. Nr.	Lage	angep. KP in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
2	WIELANDSTR.	6.655,00	ES +5, BLT +10, AS -2,5	12,50	7.486,88
6	EISLEBENER STR.	7.103,00	ES +5, AS -2,5	2,50	7.280,57
9	Pestallozzistraße	8.834,00	ES +5	5,00	9.275,70
10	WINDSCHEIDSTR.	6.942,00	ES +5	5,00	7.289,10
11	SYBELSTR.	7.881,00	ES +5	5,00	8.275,05
12	SAVIGNYPLATZ	6.215,00	ES +5	5,00	6.525,75
13	Schlüterstraße	9.402,00	ES +5, BLT +10	15,00	10.812,30
14	WITZLEBENSTR.	7.566,00	ES +5	5,00	7.944,30
15	DAMASCHKESTR.	7.054,00	ES +5	5,00	7.406,70
16	WIELANDSTR.	6.612,00	ES +5, AS -2,5	2,50	6.777,30
17	BLEIBTREUSTR.	10.246,00	ES +5	5,00	10.758,30
19	DERNBURGSTR.	7.979,00	ES +5, AS -2,5	2,50	8.178,48
20	ROSCHERSTR.	7.233,00	ES +5, AS -5	0,00	7.233,00
21	Pestallozzistraße	8.854,00	ES +5	5,00	9.296,70
22	Rönnestraße	7.232,00	ES +5	5,00	7.593,60
23	MOMMSENSTR.	6.796,00	ES +5	5,00	7.135,80
24	Kantstr.	5.500,00	ES +5, BLT +10	15,00	6.325,00
25	DAHLMANNSTR.	6.688,00	ES +5	5,00	7.022,40
Auswertung					
Max.					10.812,30
Min.					6.325,00
Mittel		7.488,44			7.923,16
Standardabweichung S					1.315,04
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,17
2-fache S					2.630,08
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					10.553,24
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					5.293,08
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					10.300,11
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					5.546,21
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung					

Tab. 11

Der Variationskoeffizient $V = 0,17$ zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung:

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
2	WIELANDSTR.	6.655,00	ES +5, BLT +10, AS -2,5	12,50	7.486,88
6	EISLEBENER STR.	7.103,00	ES +5, AS -2,5	2,50	7.280,57
9	Pestalozzistraße	8.834,00	ES +5	5,00	9.275,70
10	WINDSCHEIDSTR.	6.942,00	ES +5	5,00	7.289,10
11	SYBELSTR.	7.881,00	ES +5	5,00	8.275,05
12	SAVIGNYPLATZ	6.215,00	ES +5	5,00	6.525,75
14	WITZLEBENSTR.	7.566,00	ES +5	5,00	7.944,30
15	DAMASCHKESTR.	7.054,00	ES +5	5,00	7.406,70
16	WIELANDSTR.	6.612,00	ES +5, AS -2,5	2,50	6.777,30
19	DERNBURGSTR.	7.979,00	ES +5, AS -2,5	2,50	8.178,48
20	ROSCHERSTR.	7.233,00	ES +5, AS -5	0,00	7.233,00
21	Pestalozzistraße	8.854,00	ES +5	5,00	9.296,70
22	Rönnestraße	7.232,00	ES +5	5,00	7.593,60
23	MOMMSENSTR.	6.796,00	ES +5	5,00	7.135,80
24	Kantstr.	5.500,00	ES +5, BLT +10	15,00	6.325,00
25	DAHLMANNSTR.	6.688,00	ES +5	5,00	7.022,40
Auswertung					
Max.					9.296,70
Min.					6.325,00
Mittel		7.196,50			7.565,40
Standardabweichung S					855,01
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,11
2-fache S					1.710,02
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					9.275,42
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					5.855,38
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					9.835,01
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					5.295,78
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	6.325,00	9.296,70
Mittelwert					7.565,40

Tab. 12

Der Variationskoeffizient $V = 0,11$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 12 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

bei einem Mittelwert von für angemessen.

Min. rd. 6.325,00 €/m² und Max. rd. 9.297,00 €/m²
rd. 7.565,00 €/m²

5. 4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach einer ggf. noch erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel, Bauschäden, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

1. Wanddurchbruch WE Nr. 12 und 13

Siehe Baubeschreibung unter Punkt 4. im Gutachten.

Nach telefonischen Informationen des WEG-Verwalters sind die WE Nr. 12 und 13 zusammengelegt, im Bereich des Berliner Zimmers besteht ein Wanddurchbruch.

Im Rahmen dieser Bewertung ist daher davon auszugehen, dass der Wanddurchbruch wieder verschlossen werden muss. Zudem sind an dieser Stelle Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Der erforderliche Aufwand wird mit

pauschal **rd. 5.000,00 €**

berücksichtigt (angerechnet jeweils für WE 12 und WE 13)

Anmerkung hierzu:

Die in Ansatz zu bringenden Kosten zur Sanierung können im vorliegenden Fall nur grob überschlägig geschätzt - auch mittels KI - werden, dienen ausschließlich der Verkehrswertermittlung und können je nach Ausstattungsqualität erheblich schwanken.

2. sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die über das baualterstypische Maß hinausgehen, werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND / Berücksichtigung des Baujahres bereits berücksichtigt worden ist.

5.5. Nutzwertanalyse

Um einen Anhaltspunkt für eine sachgerechte Einordnung innerhalb der Preisspanne zu finden, hat sich im Sachverständigenwesen die Aufgliederung in einzelne Wohnwertbestandteile als nützlich erwiesen. Man spricht hier von einer sogenannten Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlich anerkannten Zielbaumethode.

Dieses Verfahren stellt eine subjektive Einschätzung des Sachverständigen dar, hat sich in langjähriger Erfahrung des Unterzeichneten insbesondere bei der Gutachtenerstattung für Gerichte als praxisnah und marktorientiert bewährt und wird nachfolgend angewandt.

Das eigentliche Bewertungsraster basiert auf eigenen Marktbeobachtungen sowie einschlägiger Fachliteratur. Der Nutzwert eines Wohnungseigentums gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4

Kriterien:	Ausstattung	60,0
	<i>Bad</i>	<i>20,0</i>
	<i>Küche</i>	<i>20,0</i>
	<i>Wohnräume</i>	<i>20,0</i>
	Zuschnitt und Größe	10,0
	Aussicht	10,0
	Zustand der Wohnung	10,0
	Belichtung & Besonnung	<u>10,0</u>
		<i>100,0 x 0,4 = 40,0 Pkte.</i>

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Imagewert	20,00
	Immissionen	40,00
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00
	motoris. Individualverkehr (MIV)	10,00
	Naherholung	<u>10,00</u>
		<i>100,00 x 0,3 = 30,00 Pkte.</i>

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00
	Wärmedämmung	20,00
	Kellerverschlag	10,00
	zusätzliche Räume	10,00
	Außenbereich	10,00
	Stellplätze	<u>20,00</u>
		<i>100,00 x 0,3 = 30,00 Pkte.</i>
<i>Summe:</i>		<i>100,00 Pkte.</i>

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt somit 100,00 Punkte = 100,00 %.

In Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt zunächst eine Orientierung am Mittelwert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass der Mittelwert für eine Wohnung mit für den Lagebereich typischen durchschnittlichen Eigenschaften zutrifft. Interpolationen sind bei den einzelnen Wertungsmerkmalen möglich. Können einzelne

Merkmalsgruppen nicht in Erfahrung gebracht werden, wird neutral im mittleren Bereich bewertet.

Die Nutzwertanalyse führt regelmäßig zu einem Zu-/Abschlag vom Mittelwert. Bei einem Zuschlag erfolgt dann die prozentuale Berechnung des Zuschlages bezogen auf die obere Bandbreite Mittelwert bis Oberwert. Bei einem sich ergebenden Abschlag wird die untere Bandbreite analog hierzu in Ansatz gebracht. Im Ergebnis ergibt sich zunächst der vorläufige Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

Die nachfolgende Tabelle enthält die anteilige Gewichtung sowie die einzelnen Berechnungsschritte:

Nutzwertermittlung, Marburger Straße 5 WE 12					
Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4					
Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, nach Sanierung	20,00	20,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, wirtschaftlich überaltert, grundsätzlich nicht gefliest	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Boden- fliesen, nach Sanierung	20,00	20,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, nach Sanierung	20,00	20,00		
	Parkett, gute Dielen, Laminat o.ä.	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, keine Querlüftung, beengtes <i>oder innenliegendes Bad</i> , kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	sehr gut, nach Sanierung	10,00	10,00		
	durchschnittlich/gut	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	-10,00		
	normal/ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im GH	-10,00			
Summe		+/- 100	60,00	0,40	24,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt, hohe Zentralität	20,00	20,00		
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	besondere Ruhiglage	40,00	40,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Straßenverkehr	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse, hier wohnungsbezogen	-40,00			
Einkaufsmöglichkeiten	sehr gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	10,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	10,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	0,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	0,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	80,00	0,30	24,00
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	-15,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten, hier u.a. aus dem Denkmalschutz, Interpolation	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	0,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz	-20,00			
Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag, hier neutrale Bewertung	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			

zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden	10,00	-10,00		
	Fahrradkeller o.ä.	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			
Außenbereich	hochwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualterklasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	-20,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-45,00	0,30	-13,50
Summe Pos. I bis III					34,50
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m ²		7.565,00			
Max €/m ²		9.297,00			
Min €/m ²		6.325,00			
Differenz €/m ²		1.732,00	=	100,00 %	
Zu-/Abschlag in %		34,50	=	597,54 €/m ²	
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne		=		8.162,54
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m ² :		114,30			932.978,32
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier					-5.000,00
underrented aus Punkt 5.4.					0,00
SNR (Garage)					0,00
Summe					927.978,32
Vergleichspreis somit rd.					928.000,00
je m ² Wohnfläche			114,30		8.118,99

Tab. 13

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im vorliegenden Fall gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Vergleichswert: 928.000,00 €

Eigentumswohnungen gelten als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlagen. In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert (Marktwert) von Wohnungseigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt

1. nahezu ausschließlich an Preisen pro m² Wohnfläche orientiert und
2. aufgrund des regen Marktverhaltens eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 20,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 928.000,00 € \cdot 20,0 % = rd. 742.000,00 € ergibt.

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 12 des Grundstückes

Marburger Straße 5 in 10789 Berlin-Charlottenburg

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 22. Oktober 2025 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

742.000,00 €

(i. W.: - siebenhundertzweiundvierzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 6.492,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (114,30 m²) und liegt damit im mittleren Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf eine *bezugsfreie und nicht vermietete* Wohneinheit.

Der Grundrissplan, der Lageplan, die Straßenkarte und die Fotos sind Bestandteile des Gutachtens.

In dem Verkehrswert / Marktwert sind die für das Wohnungseigentum bestehenden Wohngeldrückstände nicht berücksichtigt.

Sollte nach einer detaillierten Innenbesichtigung eine erhebliche Abweichung der baulichen Qualität und Ausstattung von der im Gutachten zu Grunde gelegten Ausführung festgestellt werden, so ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren. Das gilt auch für die in Ansatz gebrachte Wohn-/Nutzfläche und Grundstücksfläche sowie die Verfügbarkeit.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf der Objektbesichtigung und spiegelt den erkennbaren Gebäudezustand wieder. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder sonstige Schädlinge oder Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastende Baustoffe und der Boden nicht auf Verunreinigungen untersucht.

Urheberrecht: Das Gutachten inkl. Anhänge und Kartenmaterial darf nur für den internen Gebrauch verwendet werden. Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an unbeteiligte Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung ist untersagt, auch auszugsweise.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt und ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Aufgestellt, 18. November 2025
14059 Berlin-Charlottenburg
BM/IL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsg)

Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigengutachtens; der Beurteilungsweg über das Zielbaumverfahren, Sonderdruck in BauR, 2/83
- Aurnhammer, H. E.: Wert und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wertproblem, in BauR, S. 139 ff.
- Aurnhammer, H. E.: Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse; Sonderdruck II. Stufe, Seminarunterlagen
- Blümmel, Dieter / Kretzer-Mossner, Jürgen: Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2002, Stand: 11.10.2002, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2002
- Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2013
- Kleiber, Wolfgang: WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006 , 9. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2006
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen: WertV '98 - Wertermittlungsverordnung 1998, 5. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 1999
- Kohnke-Wensing, Tanja / Bachmann, Steffen / Kinne, Harald: Flächen und Mietverträge, 1. Auflage 2008, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2008
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln, Werner-Verlag, 2011
- Pohnert, Fritz / Ehrenberg, Birger / Haase, Wolf-Dieter / Joeris, Dagmar: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Auflage, Köln, Luchterhand, 2010
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Schmitz, Heinz / Gerlach, Reinhard / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Ein- und Mehrfamilienhäusern, 21. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel



Marburger Straße 5 in 10789 Berlin-Charlottenburg
Unten links: WE Nr. 12 im 1. Obergeschoss des Quergebäudes
- Gebäudeansichten -





- Hauseingang Vorderhaus -



- Hauseingang und Treppenhaus Hofgebäude -

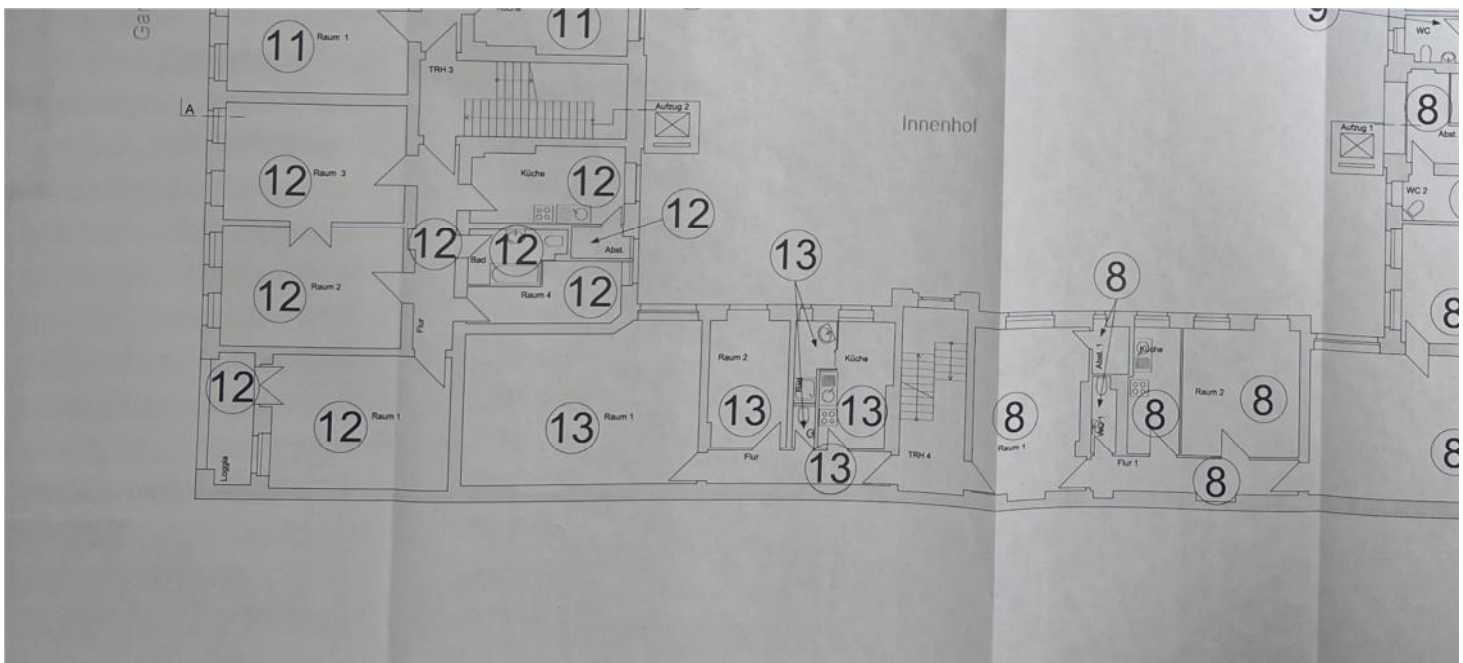
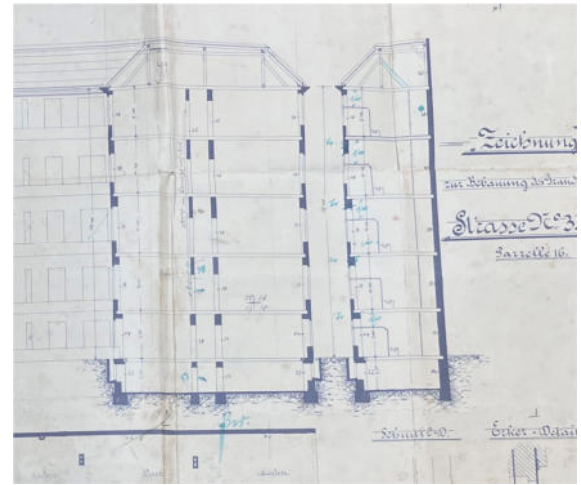
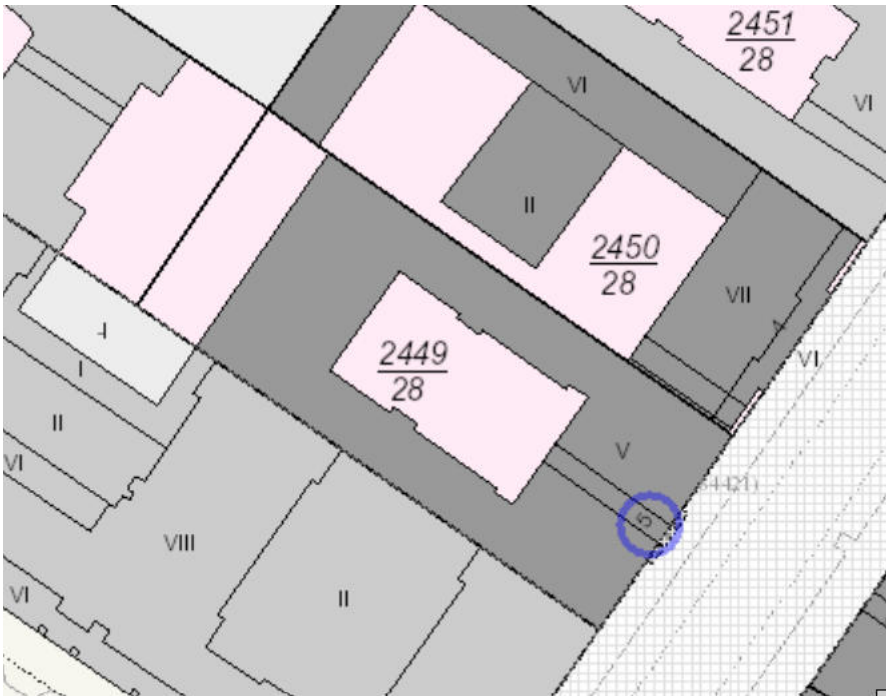


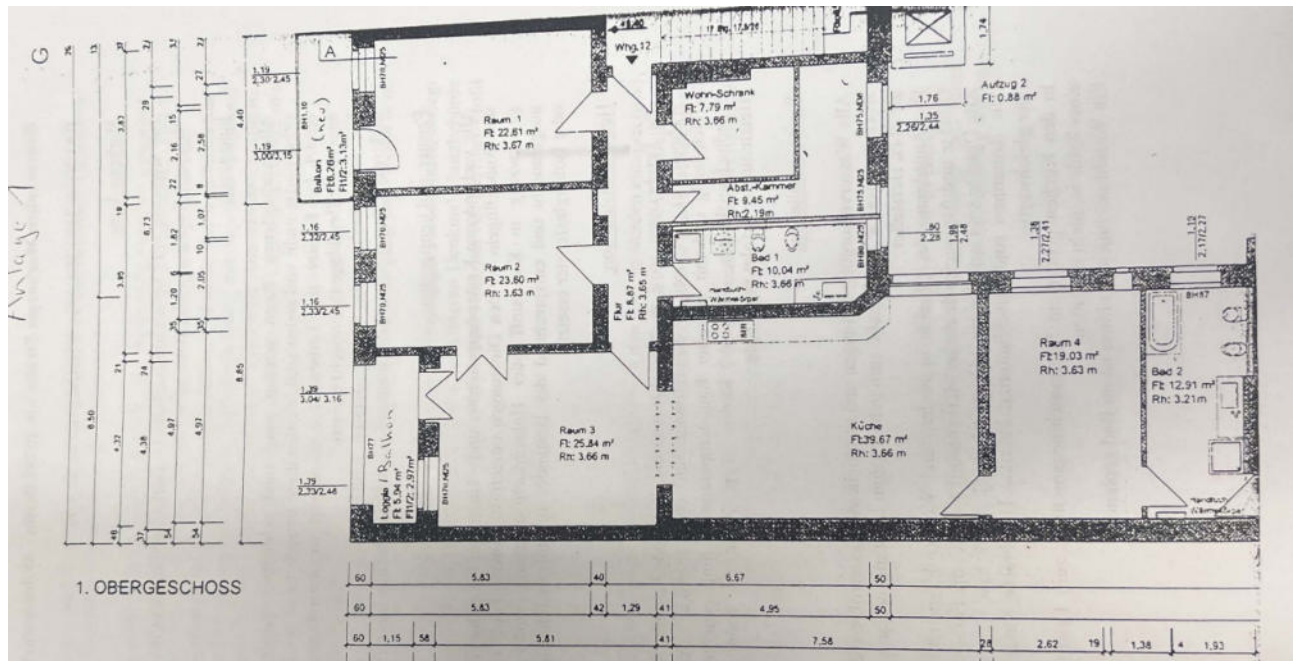
- Innenhof und hofseitige Gebäudeansichten -



- Detail: Dachaufsicht und Mülltonnenanlage -

Nachfolgend
- Flurkarte sowie Grundrisse und Schnitt -
- Änderungen vorbehalten -





- Grundriss aus Grundakte mit Flächenangaben -



Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand September 2025
Ohne Maßstab

