

Dipl.-Ing. Steffen Bachmann

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung und Mieten von bebauten und
unbebauten Grundstücken
- IHK zu Berlin -

Buchwaldzeile 58
14089 Berlin-Gatow
Telefon 030 - 362 33 90
Fax 030 - 361 09 70

Gutachten Nr. 10627/25

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Fritschestraße 45, 46
- Wohnung Nr. 5 -
in 10627 Berlin-Charlottenburg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 20. Mai 2025

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 130/24

Ortsbesichtigungen: Dienstag, den 20. Mai 2025
Dienstag, den 10. Juni 2025
(Außenbesichtigungen)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 1.747,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 196,61/ 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): an dem PKW-Stellplatz Nr. 5 in der Tiefgarage
Wohn-/Nutzfläche 38,16 m² (siehe Seite 8, 16 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1971
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Fritschestraße 45, 46, 1. Obergeschoss rechts
Räume: 1 Zimmer, Balkon, Flur, Bad, Küche
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet, siehe auch Seite 8
im Gutachten
Nutzung: Wohnen
Zustand Gebäude: grundsätzlich durchschnittlich/mäßig
Summe Wohngeld: 280,22 € warm, ab 1.1.2024

Verkehrswert/Marktwert:

190.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
30. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch und Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		6
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld.....		8
2.4. Bewertungsverfahren.....		9
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		11
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		13
5. Vergleichswertverfahren.....		18
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		18
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		21
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		29
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		29
5.5. Nutzwertanalyse.....		30
6. Verkehrswert.....		35
7. Erklärung des Sachverständigen.....		36
Literaturangaben und Anhang.....		37 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 25. April 2025 wurde der Unterzeichneter in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Fritschestraße 45, 46
- Wohnung Nr. 5 -
in 10627 Berlin-Charlottenburg

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Fritschestraße 45, 46, 1. Obergeschoss rechts, ist nicht vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt bzw. steht leer.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein sechs- bis achtgeschossiges Neubauwohnhaus, das 1971 errichtet wurde.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 130/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **20. Mai 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 Unterzeichneter für den 20. Mai 2025 und für den 10. Juni 2025 jeweils eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 08. und 21. Mai 2025 informiert.

An den Ortsterminen waren anwesend:

20. Mai 2025

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger
- kurzzeitig Vertreter Verwaltungsbeirat

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

10. Juni 2025:

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

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

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

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

Zudem stellten die WEG-Verwaltung und teils ein Eigentümer zur Verfügung:

- Gesamtwirtschaftsplan 2024
- Kontonachweis Wohngeldschulden
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

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

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 10. Juni 2025 die Bauakten ausgewertet werden. Die Grundakte mit der Teilungserklärung wurde am 13. Mai 2025 beim AG Charlottenburg eingesehen. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als bzw. aus der Grundakte als Kopie beschafft.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulistenblatt 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 Juni 2025

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch und Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 16. Dezember 2024 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Stadt-Charlottenburg unter Blatt 27456 eingetragen.

Es handelt sich um den 196,61/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fritschestraße 45, 46, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 5.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Charlottenburg, Flur 8 auf folgendem Flurstück:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
272/3	Gebäude- und Freifläche Fritschestraße 45, 46	1.747,00
Summe		1.747,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **1.747,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuchs ist unter der lfd. Nr. 3 der Eigentümer eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen enthalten:

- lfd. Nr. 3: Anordnung der Zwangsversteigerung

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

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung (TE) vom 17. Juli 1989 und 01. September 1989 wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14. März 1989 des Bezirksamtes Charlottenburg und den dazugehörigen

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)

Aufteilungsplänen das Grundstück 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 sind angegeben und geregelt, § 2:

- die lfd. Nr.. der Wohnung / des Teileigentums im Aufteilungsplan
- der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Geschoss
- Anzahl der Zimmer
- die Wohnfläche
- bestehende Sondernutzungsrechte

- Benennung und Bezeichnung gemäß Lageplan von Sondernutzungsrechten (SNR) lfd. Nr. 1 bis 29 (Tiefgarage) und 30 bis 39 an Pkw-Stellplätzen (Hof)
- die Nutzung der SNR steht ausschließlich demjenigen Eigentümer zu, mit dessen Eigentum diese verbunden ist

- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt, - Teil II der Teilungserklärung

- Aufteilung lt. TE in 28 Wohnungseigentume und 1 Teileigentum (Gewerbe im EG)

- die Wohnungen dürfen nach Belieben genutzt werden, es dürfen sich jedoch keine Nachteile für die anderen Eigentümer ergeben

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan FNP⁵ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Gemischte Baufläche, M 2", - d. h. vorwiegend Mischgebietscharakter (Wohnungen, Büros und nicht störende Gewerbebetriebe); mittlere Dichte - verzeichnet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "allgemeines Wohngebiet" verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich zum Bewertungsstichtag nach der Baustufe V/3. Bei einer möglichen fünfgeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (bebaubare Fläche); die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,5. Fluchlinien (Straßenfluchlinie und Baufluchlinie) sind förmlich festgestellt. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (qualifizierter Bebauungsplan).

⁵ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (ABl. S. 5)

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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 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 Fritschestraße ist eine voll ausgebauten 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.

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)

Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben.

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, sechs- bis achtgeschossigen Neubauwohnhaus aus dem Jahre 1971 bebaut. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde vom zuständigen Bezirksamt am 14. März 1989 erteilt.

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

Die betreffende Wohnung Nr. 5 liegt im Haus Fritschestraße 45, 46, 1. Obergeschoss rechts und weist lt. Angaben der Teilungserklärung eine Fläche von 38,16 m² auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan ein 1 Zimmer, Balkon, Flur, Bad und Küche zur Verfügung.

Zudem besteht ein SNR an dem PKW-Stellplatz 5 in der Tiefgarage, Kennzeichnung gemäß Lageplan.

Die Wohnung ist lt. Angaben stichtagsbezogen und somit bewertungsrelevant nicht vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt bzw. steht leer.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld WE 5

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2024 monatlich 280,22 € warm, somit rd. 7,34 €/m². Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 49,15 € enthalten. Das Wohngeld liegt im oberen Rahmen.

Lt. WEG-Verwaltung bestehen aktuell Wohngeldrückstände in Höhe von ca. 4.509 €.

Erhaltungsrücklage

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell lt. WEG-Verwaltung ca. 178.000,00 € Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr 30.000 €.

WEG-Protokolle

Die WEG-Verwaltung wurde mehrfach schriftlich vom Unterzeichneten aufgefordert, die Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen zur Verfügung zu stellen.

Leider sind diese jedoch nicht bereitgestellt worden.

Dies wird nachfolgend mit einem Sicherheitsabschlag gewürdigt, da hierdurch ein Risiko bezüglich eines Reparaturrückstaus nicht auszuschließen ist.

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

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.

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

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebäudefaktor) 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 m^2 Wohn- oder Geschossfläche ($\text{€}/m^2$) 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, Gewerbegebäuden).

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 marktrechten Ergebnisse erzielt werden.

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

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Fritschestraße 45, 46 in 10627 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Charlottenburg

Baublock:

Kantstraße, Windscheidstraße, Pestalozzistraße und
Fritschestraße,

das Objekt liegt hierbei an der westlichen Straßenseite,
nahe der Ecksituation zur Pestalozzistraße

Straße:

innerörtliche Anwohner- und Verbindungsstraße,
zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag,

die Straße wird von jüngerem Baumbewuchs gesäumt

Parkmöglichkeiten:

Stellplätze auf dem Grundstück (SNR), sonst im Straßen-
raum, innenstadtypisch stark frequentiert, keine
Parkraumbewirtschaftung,

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden, aber im nahen Umfeld

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

straßenseitig merklicher Durchgangsverkehr;

hofseitig - wohnungsbezogen - jedoch ruhigere Wohnsi-
tuation;

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 - 55, teils auch < 50 db(A) ausgewiesen,**

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

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:

mischgebietstypische Bebauung im unmittelbaren Umfeld;

zumeist vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise als Altbauten oder Neubauten der 60er-Jahre; teilweise gewerblich genutzte Erdgeschosszonen

Einkaufsmöglichkeiten:

Kaufhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl von Fachgeschäften sind gut fußläufig erreichbar und befinden sich im Wohnumfeld sowie weiterhin auf der nahegelegenen Wilmersdorfer Straße, ab ca. 400 m entfernt

öffentlicher Personen-
nahverkehr (ÖPNV):

S-Bahnhof Charlottenburg ca. 400 m entfernt;
U-Bahnhöfe Wilmersdorfer Straße, Sophie-Charlotte-
Platz sowie Bismarckstraße ca. 500 m bzw. 750 m
entfernt;

mehrere Buslinien im unmittelbaren Wohnumfeld

motorisierter

Individualverkehr (MIV):

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,
Autobahnanschlussstelle Kaiserdamm ca. 1,5 km entfernt

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 2,5 km (Straße)

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 6,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

Lietzenseepark ca. 500 m entfernt

Schule/Kita:

mehrere Schulen und Kitas in der Umgebung; u.a. Kita in der Schillerstraße, ca. 300 m entfernt, verschiedene Schulen, ab ca. 700 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
351 - 450 (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	+ 5,0
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 2

Beurteilung Lagequalität:

gefragte, zentrale innerstädtische Berliner Wohngegend mit guter Infrastruktur; straßenseitig mit Lärmeinfluss;

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als „gut“ einzustufen, weiter östlich in Richtung Wilmersdorfer Straße handelt es sich um eine „mittlere Wohnlage“

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

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

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr:

ca. 1971

Bauweise:

geschlossen

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

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

Gebäudegliederung:

Vorderhaus

Konstruktion Gebäude:

Mauerwerks- und Stahlbetonbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen / Bauakte ca. 24,0 cm / 30,0 cm dick, Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 9,5 cm dick;

Parkdeck / Tiefgarage:

Tiefgarage als Stahlbetonkonstruktion, Lage im 1. Kellergeschoss als unterkellerte Hofkonstruktion,

markierte Stellplätze, Stützen im Raum, Zufahrt in die Tiefgarage über abgeschlossene Gebäudedurchfahrt und eine Rampe (Zu- und Ausfahrt) geregelt, augenscheinlich elektrisches Rolltor mit Schlüsselbetrieb und Fernbedienung, Be- und Entlüftungsanlage, Zugang zum Gebäude und zum Hof; lichte Raumhöhe ca. 2,00 m - 2,05 m;

SNR Stellplatz:

in der Tiefgarage Platz Nr. 5 (Markierung);
Abmessungen ca. 4,75 m Länge x ca. 2,42 m Breite
lichte Höhe ca. 2,04 m

Fassade:

Putzfassade, hell gestrichen, punktuell Verwitterungsscheinungen sichtbar, im Erdgeschoss Schaufensterverglasungen;

Balkone und Fensterreihen farblich abgesetzt;

Decken:

massive Decken

Dach:

Flachdach, Vollbetondecke, Bitumenpappe, Bekiesung, Innenentwässerung

Gebäudetechnik:

Klingel- und Gegensprechanlage,
Aufzug, 8 Personen, 600 kg, Baujahr 1970,
EG bis 6. OG

Gebäudeausstattung:

Briefkastenanlage im Hauseingang,
Fahrradkeller, Trockenraum, Waschküche

Erschließung:

Zufahrt in die Tiefgarage und Zufahrt auf den Hofbereich;

ansonsten ein zentraler Hauseingang, straßenseitig
erreichbar, der in das Treppenhaus mit Fluren führt;

separater Zugang in das Ladengeschäft im EG,
hofseitig weitere Zugänge in das Gebäude;

ebenerdiger, überdachter Zugang zur Haustür, - Haustür
mit großen Glasausschnitten und seitlich angeordneten
Briefkästen und Klingel-/Gegensprechanlage;

der Hauseingang und das Treppenhaus sind ansonsten
bauzeitüblich-einfach gestaltet (zweckmäßige Werkstein-
böden, Metallgeländer, bauzeitgemäße Einfach- und
Verbundverglasung) und grundsätzlich gepflegt, teils
Reparaturrückstau erkennbar (u.a. an der Decke Hausein-
gang),

der Hauseingang und die Flure sind beheizt,

in den Etagen Flure zur inneren Erschließung, PVC-Fuß-
böden o.ä., lt. Bauakte auch Eternit, Anstriche an den
Wänden;

punktuell besteht im Hauseingang und Treppenhaus ein
Reparaturrückstau

Barrierefreiheit:

nein

Geschosse:

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 7. Obergeschoss

Summe Wohn-/Nutz-
fläche (Wfl.):

rd. 1.941,00 m² (lt. WEG-Verwalter)

Geschoßfläche (GF):

rd. 2.562,00 m²

(Summe Wohnfläche x 1,32, - in Anlehnung an
Wohn-/Nutzflächenfaktor, Geschäftsstelle des Gutach-
terausschusses)

Geschoßflächenzahl (GFZ):

rd. 1,5 (Geschoßfläche / Grundstücksgröße)

Außenanlagen:

großzügiger Innenhof; überwiegend als Parkpalette
angelegt, im hinteren Bereich auch Begrünung;

geradlinige Zufahrt zur Tiefgarage;

die Wege und Zufahrt sind mit Betonformsteinen befestigt befestigt;

die Mülltonnenanlage befindet sich ebenfalls auf den Hofbereich

Grundstückstopografie:

grundsätzlich eben, auf Straßenniveau

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. 5

Lage:

Fritschestraße 45, 46, 1. Obergeschoss rechts

Wohnfläche:

lt. Teilungserklärung: 38,16 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe in der TE und dem Bauplan 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.

Lichte Raumhöhe:

ca. 2,50 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:
1 Zimmer, Balkon, Flur, Bad, Küche

die Einzelkellerräume lt. Grundrissplan Kellergeschoss sind Gemeinschaftseigentum

Grundriss:

Bauzeitgemäß-funktionell,

- Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer
- Bad ohne Fenster
- eine Querlüftung ist nicht möglich

- Balkon hofseitig und gut nutzbar mit ca. 2,40 m x ca. 1,70 m
- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 1. Obergeschoss sowie den ausreichend großen Verglasungen und der Westausrichtung (Balkonzimmer) ist die Belichtung und Besonnung gut

Aussicht:

durchschnittlich/normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	PVC o.ä.
Wände:	Anstriche
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung Holz, bauzeitgemäß
Türen:	Stahlzargen, Plattentüren
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig
Besonderheit:	-

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Wannenbad
Fußboden:	Fliesen
Wände:	gefliest
Decken:	Anstriche
Fenster:	ohne, zwangsbelüftet
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Sanitärobjekte:	Einbauwanne, Waschbecken, WC
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig

KÜCHE

Raumgliederung:	Küchennische zum Wohnzimmer
Fußboden:	PVC o.ä.
Wände:	teils gefliest, sonst Anstriche
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung, wie zuvor
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Objekte:	einfache Einbauküche, Herd und Spüle
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig

INSTALLATIONEN

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr Anlagentechnik 1997
Warmwasser:	zentral
Strom:	bauzeitgemäßer Stand der Technik,
Wasseruhr:	-
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

vom 20. Juli 2018

Bedarfssausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden Energieverbrauchskennwert 195,00 kwh/(m ² x a) mit Warmwasserzuschlag, schlechte Effizienz (gute Effizienz bei < als 120,00 kwh/(m ² x a) lt. Berliner Mietspiegel 2024)

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht durchschnittlichen/mäßigen Unterhaltungszustand befindet.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile erfolgten nicht.

Der Unterzeichnate 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 2023/2024)¹³ weist für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 folgende Preisspanne aus:

¹³ veröffentlicht im August 2024

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfüg-barkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
City, gut + sehr gut	<i>bezugfrei</i>	2023 (2022)	Minimum	4.414,00 (4.283,00)
			Maximum	6.313,00 (7.292,00)
			Mittelwert	5.360,00 (5.655,00)

Tab. 3

... und für den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre 1971 - 1990:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfüg-barkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
City, gut + sehr gut	<i>bezugfrei</i>	2023 (2022)	Minimum	3.972,00 (4.755,00)
			Maximum	7.317,00 (7.401,00)
			Mittelwert	5.621,00 (6.122,00)

Tab. 4

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, 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 2023 (2022):

Lage	Kauffälle 2023	durchschn. Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
Charlottenburg	594,00	Minimum	2.843,00 (3.040,00)
		Maximum	8.315,00 (8.780,00)
		Mittelwert	5.343,00 (5.726,00)

Tab. 5

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 zum 01.01.2025 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Charlottenburg)

Baujahre 1966 bis 1975

einfacher Wohnwert: 2.900,00 €/m²

mittlerer Wohnwert: 3.600,00 €/m²

guter Wohnwert: 4.600,00 €/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 fallender Preistendenz bei einfacher und mittlerer Wohnwert und "Trend gleichbleibend" bei gutem Wohnwert.

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

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2024 bis 20.05.2025
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil:	Charlottenburg
stadträumliche Wohnlage SW:	nur gute (7) und mittlere (5) Wohnlagen
typische GFZ:	2,5
Höhe BRW:	4.500 bis 5.500
Aufzug:	ja
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Anzahl der Räume:	1
Wohnfläche:	30 - 50 m ²
Geschosslage:	nur Obergeschoß
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	1955-1979
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw.	
Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
Lg:	Lage im Geschoss
Aufzug:	Au

Auswertung:

Fallzahl:	17
Auswahl:	17

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

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 17 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertrags-datum	Bau-jahr	BLT	BRW	SW	Kaufpreis in €/m ²	Wohn-fläche in m ²	Kaufpreis in €
1	Rönnestraße	18.04.2024	1971	ja	5000	7	3.395,00	32,40	110.000,00
2	KAISER-FRIED-RICH-STR.	26.04.2024	1968	ja	5000	7	3.471,00	34,00	118.000,00
3	BISMARCKSTR.	23.05.2024	1967	ja	5000	5	5.405,00	44,40	240.000,00
4	ROSCHERSTR.	29.05.2024	1957	ja	4500	7	5.294,00	34,70	183.700,00
5	HERDERSTR.	20.06.2024	1964	ja	5000	7	4.865,00	37,00	180.000,00
6	DROYSENSTR.	25.06.2024	1960	ja	4500	7	5.865,00	34,10	200.000,00
7	FRITSCHESTR.	25.06.2024	1962	ja	5000	7	6.558,00	33,04	216.666,00
8	Schlüterstraße	25.07.2024	1971	ja	5000	7	4.706,00	34,00	160.000,00
9	BISMARCKSTR.	26.07.2024	1967	ja	5000	7	6.383,00	32,90	210.000,00
10	SCHILLERSTR.	14.10.2024	1965	ja	5000	5	5.033,00	31,79	160.000,00
11	KAISER-FRIED-RICH-STR.	08.11.2024	1968	ja	5000	7	4.412,00	34,00	150.000,00
12	DAMASCHKESTR.	11.11.2024	1960	nein	4500	7	7.351,00	40,13	295.000,00
13	BISMARCKSTR.	11.11.2024	1967	ja	5000	5	5.431,00	31,30	170.000,00
14	DAHLMANNSTR.	20.01.2025	1965	ja	4500	7	4.243,00	43,60	185.000,00
15	FRITSCHESTR.	22.01.2025	1971	ja	5000	7	3.117,00	40,10	125.000,00
16	KANTSTR.	10.03.2025	1975	ja	5000	7	5.457,00	39,40	215.000,00
17	GOETHESTR.	30.04.2025	1962	ja	5000	7	5.465,00	43,00	235.000,00

Tab. 6

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, 2 stark sanierungsbedürftiger Zustand des Wohnungseigentums

Korrekturen:

- lfd. Nr. 5, 8, 11,
14, 15, 16: Kaufpreis wurde bereinigt um - 30.000 € Anteil für
Kfz-Stellplatz¹⁴

- lfd. Nr. 3 Kaufpreis wurde bereinigt um - 5.000 € Anteil für Inventar

¹⁴ in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 Kaufpreise für Teileigentums Stellplätze in Sammelgaragen, Seite 72, Bandbreite zwischen ca. 11.000 und 52.000 €, Mittelwert bei rd. 31.000 €)

- lfd. Nr. 5 Kaufpreis wurde bereinigt um - 10.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 6 Kaufpreis wurde bereinigt um - 10.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 14 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 16 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar

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

- bauzeittypische Wiederaufbauten/ Neubauten bis 1975
- die WE verfügen über Bad, Küche und überwiegend auch über Keller
- Veräußerer: 16 x private Personen, 1 x juristische Personen
- Erwerber: 16 x private Personen, 1 x GbR

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertrags-datum	Bau-jahr	BLT	BRW	SW	Kaufpreis in €/m ²	Wohn-fläche in m ²	Kaufpreis in €
3	BISMARCKSTR.	23.05.2024	1967	ja	5000	5	5.405,00	44,40	240.000,00
4	ROSCHERSTR.	29.05.2024	1957	ja	4500	7	5.294,00	34,70	183.700,00
5	HERDERSTR.	20.06.2024	1964	ja	5000	7	4.865,00	37,00	180.000,00
6	DROYSENSTR.	25.06.2024	1960	ja	4500	7	5.865,00	34,10	200.000,00
7	FRITSCHESTR.	25.06.2024	1962	ja	5000	7	6.558,00	33,04	216.666,00
8	Schlüterstraße	25.07.2024	1971	ja	5000	7	4.706,00	34,00	160.000,00
9	BISMARCKSTR.	26.07.2024	1967	ja	5000	7	6.383,00	32,90	210.000,00
10	SCHILLERSTR.	14.10.2024	1965	ja	5000	5	5.033,00	31,79	160.000,00
11	KAISER-FRIED-RICH-STR.	08.11.2024	1968	ja	5000	7	4.412,00	34,00	150.000,00
12	DAMASCHKESTR.	11.11.2024	1960	nein	4500	7	7.351,00	40,13	295.000,00
13	BISMARCKSTR.	11.11.2024	1967	ja	5000	5	5.431,00	31,30	170.000,00
14	DAHLMANNSTR.	20.01.2025	1965	ja	4500	7	4.243,00	43,60	185.000,00
15	FRITSCHESTR.	22.01.2025	1971	ja	5000	7	3.117,00	40,10	125.000,00
16	KANTSTR.	10.03.2025	1975	ja	5000	7	5.457,00	39,40	215.000,00
17	GOETHESTR.	30.04.2025	1962	ja	5000	7	5.465,00	43,00	235.000,00

Tab. 7

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 5.4. bzw. 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 7: 15 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 7 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW)¹⁵

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

5.000,00 €/m².

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 2,5 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten Jahren der Bodenwert stabil (hoch) blieb aber ab 2023 bis 2024 pro Jahr um ca. 14 % bzw. 17 % (!) zurück ging. Von 2024 bis 2025 gab es dann wieder keine Veränderung.

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

¹⁵ 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.

per 01. Januar 2024:	5.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2023:	6.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	7.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2021:	7.000,00 €/m ²

Auch die herangezogenen Vergleichsobjekte liegen überwiegend in keinen wesentlich anderen Bodenrichtwertzonen. Notwendige Anpassungen werden unter "Lage" vorgenommen.

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich Wohnlagen im Bezirk Charlottenburg vorliegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Da auch mittlere Wohnlagen abgefragt worden sind und beim Bewertungsobjekt eine gute Wohnlage vorliegt, wird für die Vergleichspreise in mittlerer Wohnlage (lfd. Nr. 3, 10 und 13) ein Zuschlag in Höhe von + 5 % angesetzt.

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. 12 verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt ebenfalls über einen Balkon verfügt, wird bei den o.a. Wohnung ohne Balkon etc. ein angemessener Zuschlag in Höhe von 5,0 % vorgenommen.

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. Darauf 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 Zielbaummethode¹⁶ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

¹⁶Kleiber, 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 Gutachterauschuss), stellt das Zielbaumverfahren eine Methode dar, mit der – durch die Rechtsprechung abgesichert – im Rahmen der Wertermittlung ein zutreffender Wert ermittelt wird.

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

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

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objekt-anpassungen in %	Vergleichspreise in €/m ²
3	BISMARCKSTR.	5.405,00	SW +5	5,00 5.675,25
4	ROSCHERSTR.	5.294,00	-	0,00 5.294,00
5	HERDERSTR.	4.865,00	-	0,00 4.865,00
6	DROYSENSTR.	5.865,00	-	0,00 5.865,00
7	FRITSCHESTR.	6.558,00	-	0,00 6.558,00
8	Schlüterstraße	4.706,00	-	0,00 4.706,00
9	BISMARCKSTR.	6.383,00	-	0,00 6.383,00
10	SCHILLERSTR.	5.033,00	SW +5	5,00 5.284,65
11	KAISER-FRIEDRICH-STR.	4.412,00	-	0,00 4.412,00
12	DAMASCHKESTR.	7.351,00	BLT +5	5,00 7.718,55
13	BISMARCKSTR.	5.431,00	SW +5	5,00 5.702,55
14	DAHLMANNSTR.	4.243,00	-	0,00 4.243,00
15	FRITSCHESTR.	3.117,00	-	0,00 3.117,00
16	KANTSTR.	5.457,00	-	0,00 5.457,00
17	GOETHESTR.	5.465,00	-	0,00 5.465,00
Auswertung				
Max.				7.718,55
Min.				3.117,00
Mittel		5.305,67		5.383,07
Standardabweichung S				1.081,96
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)				0,20
2-fache S				2.163,92
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel				7.546,99
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel				3.219,15
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %				6.997,99
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %				3.768,15
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung				

Tab. 8

Der Variationskoeffizient V = 0,20 zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung:

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objekt-anpassungen in %		Vergleichspreise in €/m ²
3	BISMARCKSTR.	5.405,00	SW +5	5,00	5.675,25
4	ROSCHERSTR.	5.294,00	-	0,00	5.294,00
5	HERDERSTR.	4.865,00	-	0,00	4.865,00
6	DROYSENSTR.	5.865,00	-	0,00	5.865,00
7	FRITSCHESTR.	6.558,00	-	0,00	6.558,00
8	Schlüterstraße	4.706,00	-	0,00	4.706,00
9	BISMARCKSTR.	6.383,00	-	0,00	6.383,00
10	SCHILLERSTR.	5.033,00	SW +5	5,00	5.284,65
11	KAISER-FRIEDRICH-STR.	4.412,00	-	0,00	4.412,00
13	BISMARCKSTR.	5.431,00	SW +5	5,00	5.702,55
14	DAHLMANNSTR.	4.243,00	-	0,00	4.243,00
16	KANTSTR.	5.457,00	-	0,00	5.457,00
17	GOETHESTR.	5.465,00	-	0,00	5.465,00
Auswertung					
Max.					6.558,00
Min.					4.243,00
Mittel		5.316,69			5.377,73
Standardabweichung S					695,16
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,13
2-fache S					1.390,32
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.768,05
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.987,41
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					6.991,05
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					3.764,41
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	4.243,00	6.558,00
Mittelwert					5.378,00

Tab. 9

Der Variationskoeffizient $V = 0,13$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 9 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.:

Min. rd. 4.243,00 €/m² und Max. 6.558,00 €/m²
bei einem Mittelwert von rd. 5.378,00 €/m²
für angemessen.

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:

SNR am PKW-Stellplatz Nr. 5

Bei dem SNR PKW-Stellplatz Nr. 5 handelt es sich um den PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der analog meinen Ausführungen unter Punkt 5.2.1 nachfolgend mit

30.000,00 €

in Ansatz gebracht wird.

Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die nicht über das baulaltertypische 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 Zielbaummethode.

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

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

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

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>
		<u>100,00</u> x 0,3 = <u>30,00</u> Pkte.
<i>Summe:</i>		<u>100,00</u> Pkte.

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, Fritschestraße 45, 46, WE 5

Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4

Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer-tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, grundsätzlich nicht gefliest	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Bodenfliesen	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, Alarmanlage	20,00	0,00		
	Dielen, Laminat o.ä.,	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	-10,00		
	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	gut, nach Renovierung	10,00	0,00		
	durchschnittlich	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und sonnig	10,00	10,00		
	normal/ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im QG	-10,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,40	0,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3

Kriterium	Merkmale	Punkte	Bewer-tung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt	20,00	0,00		
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	besondere Ruhiglage	40,00	0,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Straßenverkehr, hier wohnungsbezogen	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse	-40,00			
Einkaufsmöglichkeiten	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	10,00		
	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	10,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	40,00	0,30	12,00

Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3

Kriterium	Merkmale	Punkte	Bewer-tung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	-15,00		
	Bauzeitüblich, hier maßgeblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten, u.a. sind Eternitbaustoffe zum Einsatz gekommen, Interpolation	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	-20,00		
	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	0,00		
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00		
Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00	
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualtersklasse	0,00		
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00		
Stellplätze auf dem Grundstück	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	-20,00	
	Stellplätze im Straßenraum	0,00		
	angespannte Stellplatzsituuation	-20,00		
Summe		+/- 100	-45,00	0,30
Summe Pos. I bis III				-1,50
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert				
Mittelwert €/m ²		5.378,00		
Max €/m ²		6.558,00		
Min €/m ²		4.243,00		
Differenz €/m ²		1.135,00	=	100,00 %
Zu-/Abschlag in %		-1,50	=	-17,02 €/m ²
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²), hier Abschlag, bezogen auf untere Spanne		=	5.360,98
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m ² :		38,16		204.574,81
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise				
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier				0,00
Overrented aus Punkt 5.4.				0,00
SNR (Stellplatz)				30.000,00
Summe				234.574,81
Vergleichspreis somit rd.				235.000,00
je m ² Wohnfläche		38,16		6.158,28

Tab. 10

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: 235.000,00 €

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 sowie der nicht zur Verfügung gestellten WEG-Protokolle ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 20,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 235.000,00 € ./ 20,0 % = rd. 190.000,00 € ergibt.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 5 nebst Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 5 des Grundstückes

Fritschestraße 45, 46
in 10627 Berlin-Charlottenburg

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20. Mai 2025 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

190.000,00 €

(i. W.: - einhundertneunzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 4.980,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (38,16 m²) inkl. 30.000 € SNR Stellplatz und liegt damit im 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* Wohneinheit.

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

Die Verkehrswertermittlung erfolgte anhand einer Außenbesichtigung. Sollte nach einer 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.

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

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, 30. Juni 2025
14089 Berlin-Gatow
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 (ErbbauRG)

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 Gewerberaum, 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 Verkehrs- wertermittlung 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
- Sternal, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel

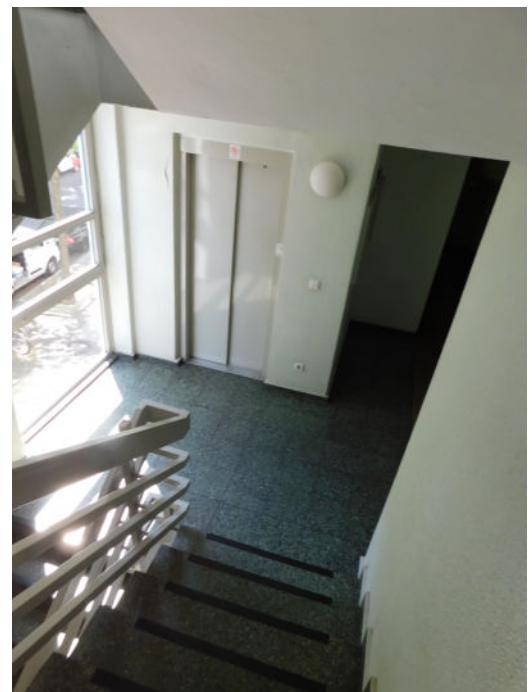


Fritschestraße 45, 46 in 10627 Berlin-Charlottenburg

WE Nr. 5 im 1. Obergeschoss

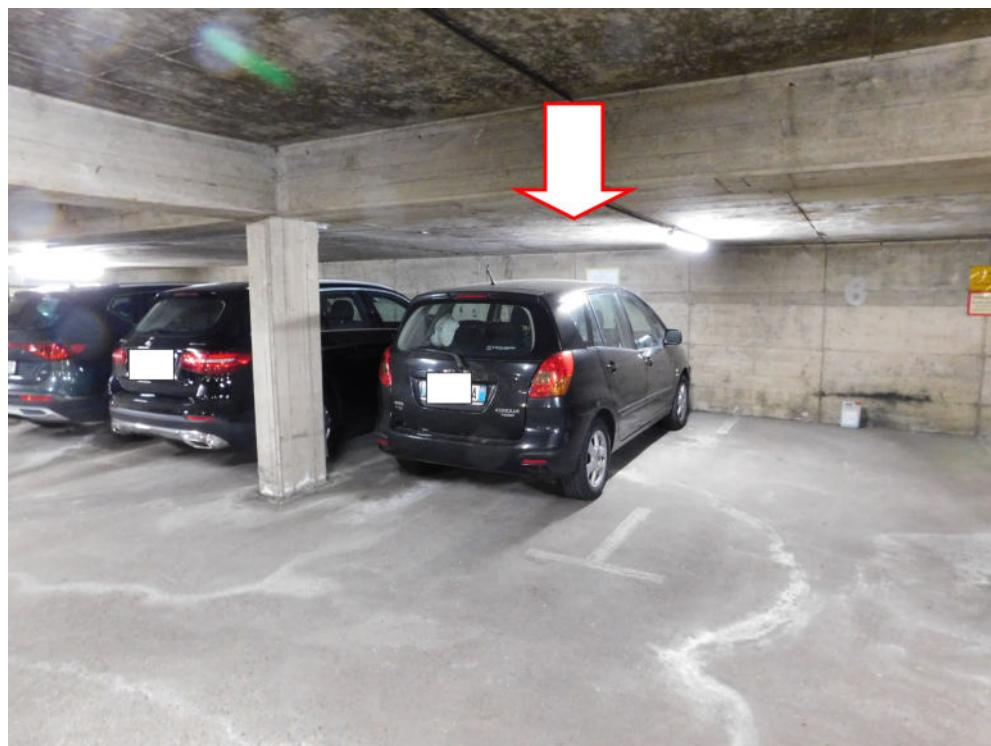
- Gebäudeansichten -



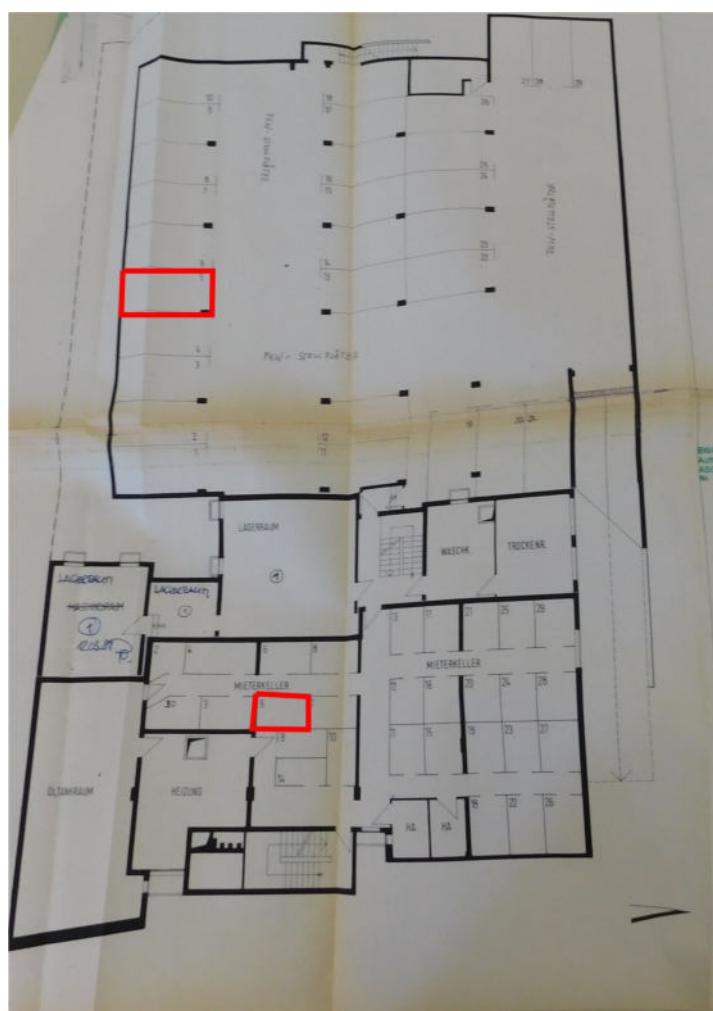


- Detail: Hauseingang, Treppenhaus, Flure -

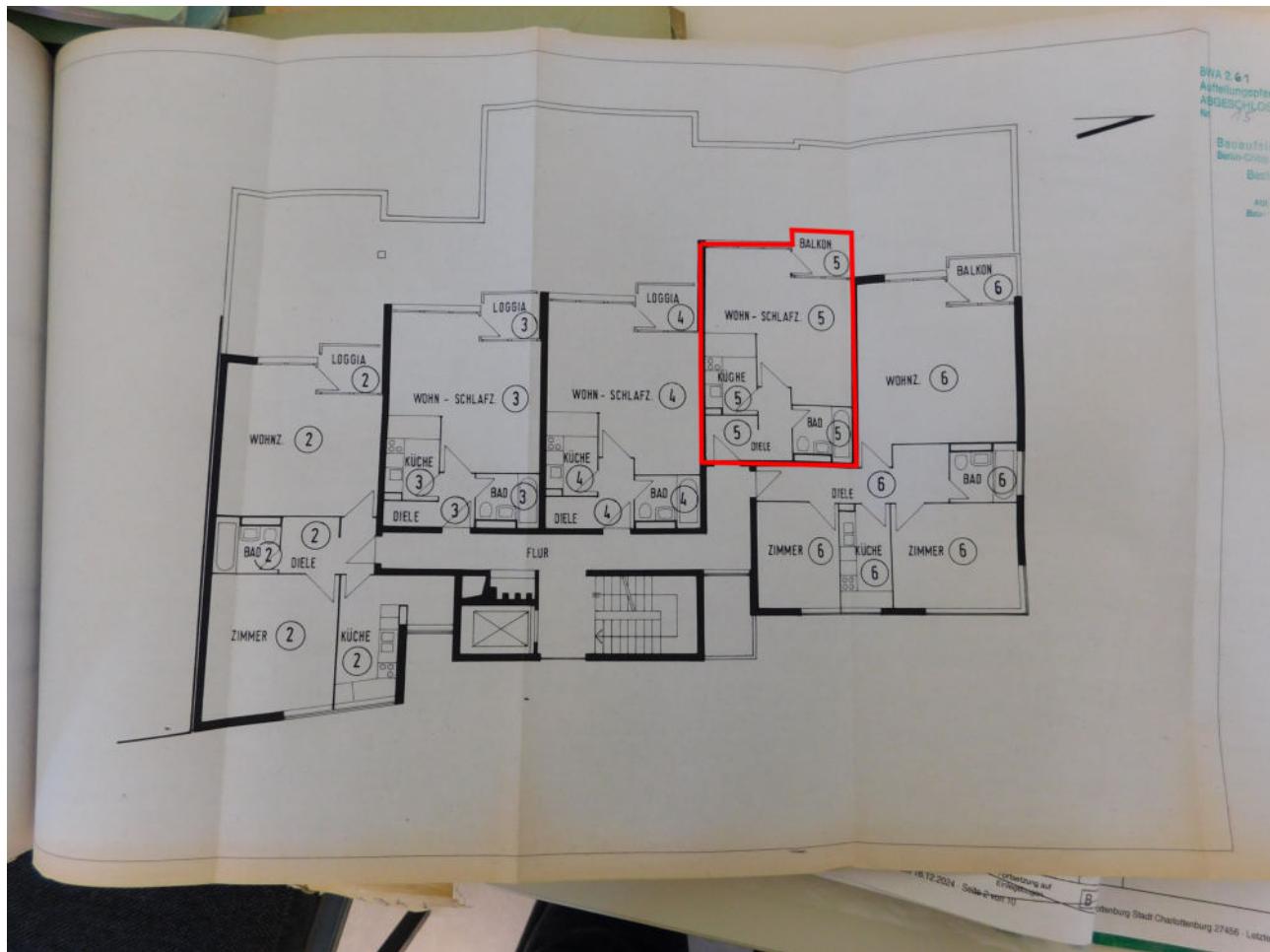


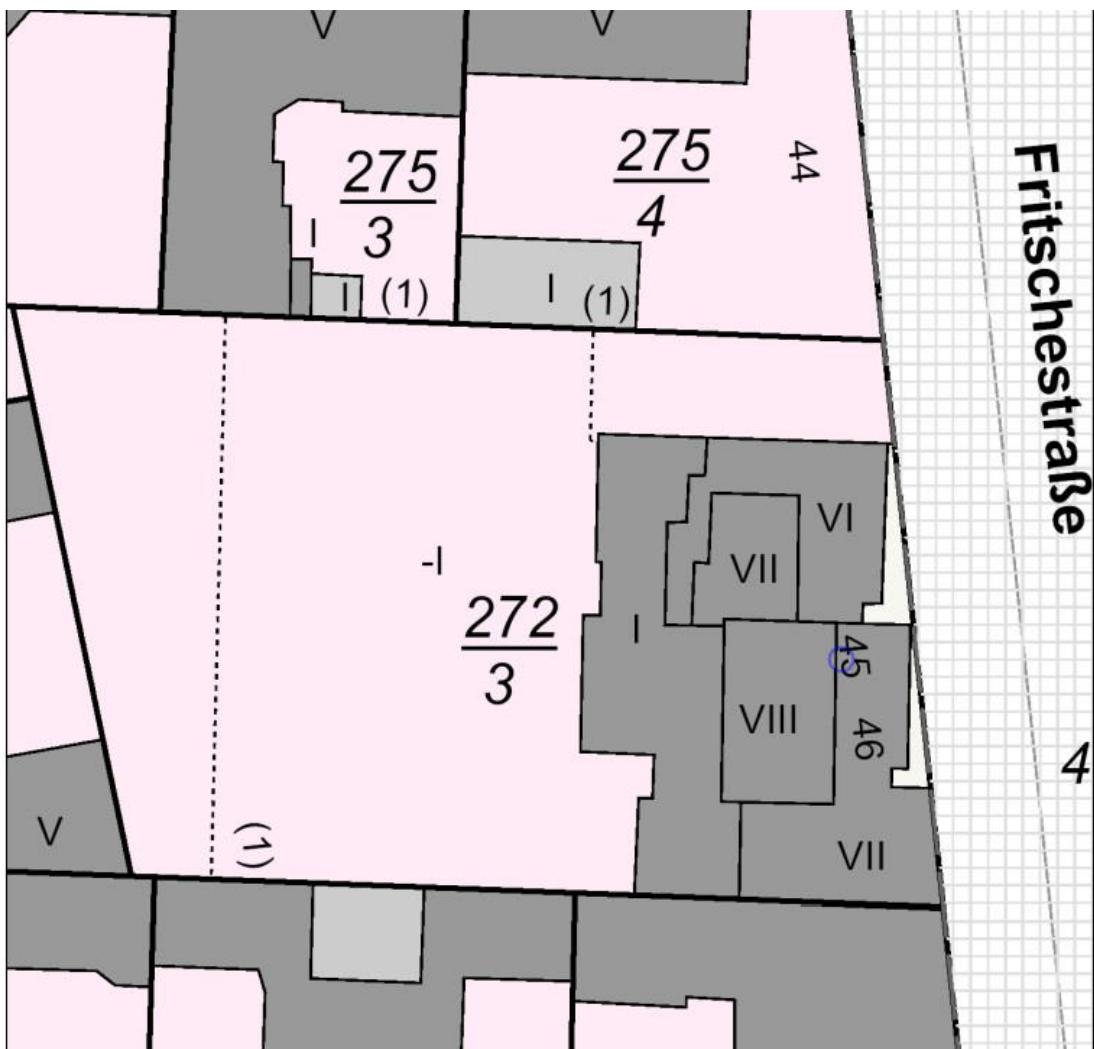


- SNR am Stellplatz Nr. 5, unten Grundrissplan Kellergeschoß -

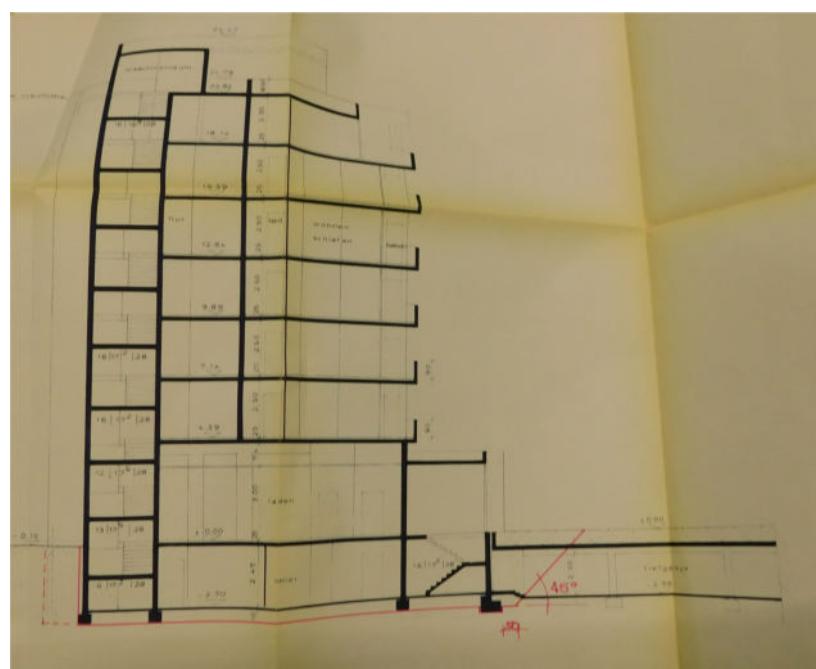


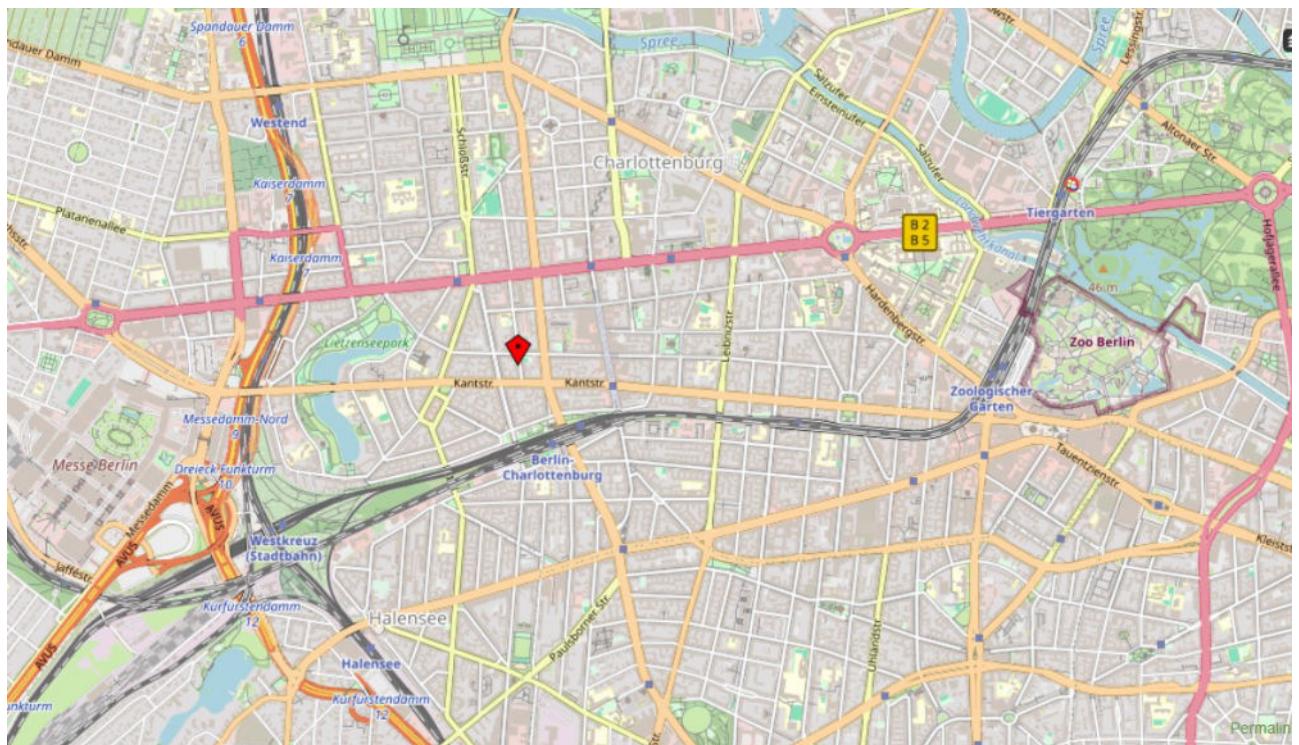
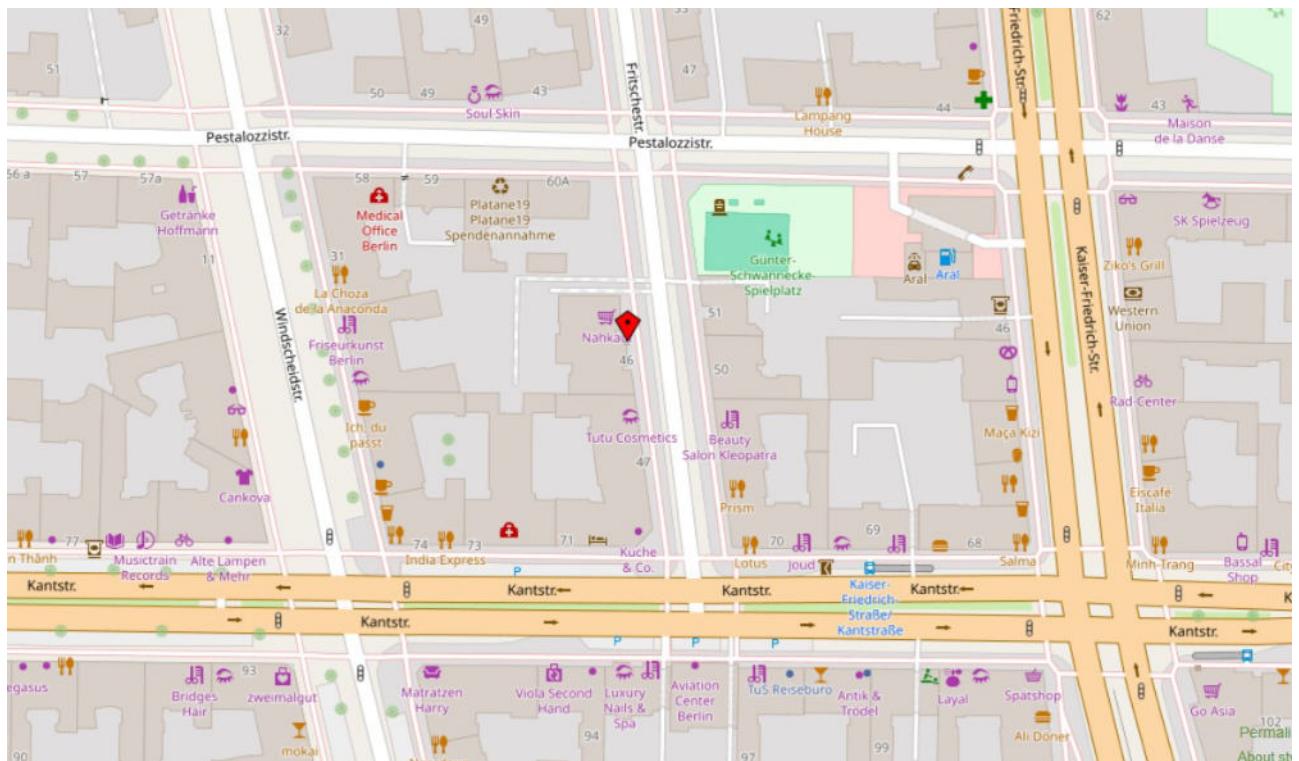
- Grundriss WE Nr. 5 -
- Änderungen vorbehalten -





- Flurkarte und Schnitt -





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