



Wertermittlung Nr. 43251/25

- 1.0 Auftraggeber:** Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 132/24
Bestellungsbeschluss: 20.01.2025
- 1.1 Objekt:** **Kamminer Straße 29, 29 A-B, 30, 30 A / Osnabrücker Straße 9, 9 A, 10, 11 / Herschelstraße 1-3, 3 A-B**
Wohnungseigentum Nr. 95
10589 Berlin-Charlottenburg
- 1.2 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:** **07. Mai 2025**
- 1.3 Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung in der o.g. Zwangsversteigerungssache. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der ImmoWertV sowie dem ZVG.
- 1.4 Ortstermin:** 11.04.2025, 07.05.2025. Bei den Besichtigungen war jeweils niemand anwesend.
- Zugang:** Stichprobenartige Innen- und Außenbesichtigung. Zugänglich war lediglich das Treppenhaus des Hauseingangs Kamminer Straße 29, die Technikflächen im Hauseingang Kamminer Straße 29 B sowie der Innenhof. **Die Eigentumswohnung selbst war nicht zugänglich.**
- 1.5 Objektbeschreibung:** Das Grundstück ist mit einer unterkellerten, 5-geschossigen Mehrfamilienhausanlage zzgl. nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut, welche ca. 1927 errichtet bzw. ca. 1954 wiederaufgebaut wurde. Bei der hier betreffenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine augenscheinlich eigengenutzte 3-Zimmer-Wohnung. Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 95 zugeordnet. Angaben zur Nutzungssituation der Wohnung konnten nicht erlangt werden. An Wohnungstür und Klingel war der Name des Eigentümers ersichtlich. **Im vorliegenden Fall wird ein bezugsfreier Zustand unterstellt. Zustand und Ausstattung der Wohnung sind nicht bekannt.** Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:
- Lage der WE Nr. 95:** 4. Obergeschoss, rechts, Kamminer Straße 29
(vom Hauseingang aus gesehen)
- Wohnfläche ca.:** 86,52 m²
Grundstücksgröße: 6.493,00 m²
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**
- | | | | |
|-----------------|--------------|------------------------------|-------------------------------|
| Vergleichswert: | 400.000,00 € | Verkehrswert/Wohnfläche: | rd. 4.623,00 €/m ² |
| | | Verkehrswert/Vergleichswert: | 1,00 |

Verkehrswert:

400.000,00 €

(i. W.: vierhunderttausend EURO)

Das Gutachten umfasst

- 18 Seiten
- 2 Lageplan/Flurkartenausschnitt
- 1 Stadtplanausschnitt
- 14 Lichtbilder
- 5 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!



Berlin,

den 17.06.2025

Dipl.-Ing. Kai Grebin
ZR/wr

2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

2.1 Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchblattes:

Grundlage: Grundbuchauszug vom 20.12.2024
Amtsgericht: Charlottenburg **Wohnungsgrundbuchblatt von:** Stadt Charlottenburg
Blatt: 37820 **Gemarkung:** Charlottenburg

Miteigentumsanteil: 77,38/10.000-stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 95 bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr. 95

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m²
1	11	2848/168	Gebäude- und Freifläche Kamminer Straße 29, 29 A-B, 30, 30 A Osnabrücker Straße 9, 9 A, 10, 11 Herschelstraße 1 - 3, 3 A-B	6.493,00
Grundstücksgröße gesamt:				6.493,00

2.2 I. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
4	[REDACTED]	14.11.2024

2.3 II. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Lasten und Beschränkungen):

lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Breitbandkabelverteilanlagenrecht) für die GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 1. Juli 1998 (UR-Nr. R 146/98 des [REDACTED] Berlin) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 19. April 1999. Nach Stadt Charlottenburg Blätter 37 726 bis 37 893 übertragen am 16. November 1999.	19.04.1999
2 - 5	gelöscht	./.
6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 132/24). Eingebracht am 20.12.1024.	20.12.2024

Wertbeeinflussung aus Abt. II des Wohnungsgrundbuchblattes:

Die Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches wirken sich nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert der Eigentumswohnung aus.

2.4 Baulasten:

Nach einer mündlichen Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am 27.03.2025 sind keine das Grundstück belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.5 Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 04.04.2025, ist das Grundstück der WEG-Anlage nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst.

Altlasten, Bodenkontaminationen etc. sind dem Unterzeichner darüber hinaus für das betrachtete Grundstück nicht bekannt. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Anhaltspunkte zum Bestehen eventueller Altlasten in Form von Boden- oder Grundwasser-Verunreinigungen erkannt werden. Gewissheit über das Bestehen oder Nichtbestehen von Altlasten im Grundstücksbereich kann jedoch nur eine detaillierte Altlastenerkundung liefern, was jedoch außerhalb einer Verkehrswertermittlung liegt.

Ein Altlasten-, Boden- und Baugrundgutachten lag im Rahmen der Wertermittlung nicht vor. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse zugrunde gelegt. Sollte sich diese Annahme aufgrund einer Bodenuntersuchung nachträglich nicht bestätigen, so ist der hier ausgewiesene Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

Hinsichtlich der Sanierungsverpflichtungen für verunreinigte Böden und Grundwasser wird an dieser Stelle ferner informativ auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, in Kraft seit 01.03.1999) verwiesen.

2.6 Denkmalschutz:

Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 20.03.2025, veröffentlicht im Internet, www.stadtentwicklung.berlin.de) steht der westliche Teil der Bebauung als Gesamtanlage (Wohnanlagen an der Brahestraße) unter Denkmalschutz. Den Informationen zufolge wurde der östliche Teil von dem Baublock zwischen Herschel-, Kamminer und Osnabrücker Straße im Zweiten Weltkrieg zerstört, ca. 1954 in veränderter Form wieder aufgebaut und steht nicht unter Denkmalschutz, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird.

2.7 Vermietungssituation / Wohngeld:

Die betreffende Wohnung wird als bezugsfrei betrachtet.

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das Wohngeld insgesamt monatlich [REDACTED] bzw. [REDACTED] Wohnfläche (86,52 m²), was als durchschnittlich einzuschätzen ist.

Das Wohngeld setzt sich wie folgt zusammen:

Laufendes Hausgeld: [REDACTED]
Erhaltungsrücklage: [REDACTED]

2.8 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt:

Zum Verfügungszustand der Einheit, zu Eintragungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchblattes, zu Alt- und Baulasten sowie zum Denkmalschutz wurden bereits vorstehend Aussagen getroffen. Mit Ausnahme des Planungsrechtes (siehe Punkt 3.6) sind hier sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt nicht bekannt.

3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:

3.1 Ortslage / Standort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Charlottenburg des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin innerhalb des Baublocks der Herschelstraße, Osnabrücker Straße, Kamminer Straße und einer Privatstraße. Die Wohnung Nr. 95 befindet sich im 4. Obergeschoss, rechts (vom Hauseingang aus gesehen) im Haus Kamminer Straße 29, welches westlich der Kamminer Straße in einer Ecksituation gelegen ist.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt im westlichen Berliner Stadtgebiet und grenzt an die Berliner Bezirke Spandau, Reinickendorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

Der Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist flächenmäßig lediglich der sechstgrößte der insgesamt 12 Berliner Bezirke, zählt jedoch die viertmeisten Einwohner und weist entsprechend seiner Lage im westlichen Innenstadtbereich insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Er beherbergt die City-West und gilt neben seiner Zentrumsfunktionen (City-West, Messegelände, Olympiastadion) als bürgerlicher Wohnbezirk mit hoher Sozialstruktur. Ferner sind im Bezirk touristische Anziehungspunkte (u. a. Einkaufsmeile Kurfürstendamm, Kaufhaus des Westens, Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, Schloss Charlottenburg, Funkturm) sowie ausgedehnte Erholungsgebiete (u.a. Grunewald, Zoologischer Garten, Schlossgarten) zu finden. Fast ein Drittel des Bezirks werden landschaftlich von Wald- und Gewässerflächen geprägt (Wald 25,2 %, Gewässer 4,4 %). Im öffentlichen Personennahverkehr ist Charlottenburg durch diverse Omnibus- sowie U- und S-Bahnlinien erschlossen.

Die Entfernungen betragen vom Objekt zur City-West (Breitscheidplatz) rd. 3,5 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 7,7 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 5,4 km Luftlinie entfernt.

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. für Berlin liegen folgende statistische Regionaldaten vor:

- Fläche von Berlin gesamt:		89.112 ha
- Einwohnerzahl von Berlin gesamt	(Stand 31.12.2024):	rd. 3.897.145
- Fläche des Bezirkes:		6.469 ha
- Einwohnerzahl des Bezirkes	(Stand 31.12.2024):	rd. 343.500
- Bevölkerungsdichte:		53 Einwohner je ha
- Wohnfläche je Einwohner:		43,9 m ² je EW
- Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:		29,7 %
- Arbeitslosenquote gesamt Berlin	(Stand: 04/2025):	10,3 %
- Arbeitslosenquote Bezirk	(Stand: 04/2025):	9,3 %
- Kaufkraftindex Berlin	(D = 100; 2024):	94,3

Demographie:

Nach einer Veröffentlichung der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) ist die Bevölkerungsentwicklung in Berlin seit Jahren positiv. Zwischen 2011 und 2021 ergab sich ein Bevölkerungsanstieg von 10,6 %. Von 2020 bis 2040 wird ein Bevölkerungsanstieg von 5,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter soll sich von 42,6 Jahren in 2021 auf 43,7 Jahre in 2040 erhöhen.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind als innerstädtisch gut anzusehen. Auf den umliegenden Straßen verkehren diverse Buslinien. Ferner ist der S- und U-Bahnhof Jungfernheide in fußläufiger Entfernung gelegen, wo Züge des Nah- und des Fernverkehrs erreicht werden können.

Die Bedingungen für den Individualverkehr sind gut. Die Berliner Innenstadt, weitere Stadtbezirke sowie Anschlussstellen der Berliner Stadtautobahn sind schnell zu erreichen.

Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Wohnumfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den Zentren der Stadt gegeben. Naherholungsmöglichkeiten sind in Form diverser Grünflächen (u.a. Schlossgarten Charlottenburg und Volkspark Jungfernheide) im Umfeld gegeben.

Umliegende Bebauung / Nutzung:

Die umliegenden Grundstücke sind u.a. mit Mehrfamilienwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern als Altbauten bzw. Neubauten als Lückenbauten in zumeist halboffener oder geschlossener Bauweise bebaut.

Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Die Umgebung wird zusammenfassend im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes/Mischgebietes genutzt.

Beeinträchtigungen / Vorteile:

Es besteht ein eingeschränktes Stellplatzangebot im Umfeld. Vorteilhaft ist die Nähe zu den Parkanlagen des Schloss Charlottenburg.

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt und waren im Rahmen der Besichtigung nicht ersichtlich.

Beurteilung der Lagequalität:

Mit Ausnahme der ggf. zulässigen Bebauung bisher baulich minder ausgenutzter Grundstücke, der weiteren Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung bisher unsanierter Gebäude bzw. der ggf. zulässigen baulichen Erweiterung von Bestandsgebäuden (Aufstockung, Dachgeschossausbau etc.) sind im unmittelbaren Bereich des Wertermittlungsobjektes keine wesentlichen Änderungen bekannt und zu erwarten.

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich im Objektbereich um eine mittlere Wohnlage. Nach sachverständiger Einschätzung wird die Wohnlage ebenfalls als mittel qualifiziert.

3.2 Erschließungszustand:

Bei der Kamminer Straße handelt es sich im Objektbereich um eine innerstädtische Anliegerstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist im Objektbereich 2-spurig ausgebaut und mit Asphalt befestigt. Die Befahrung der nördlich angrenzenden Privatstraße ist mittels einer Schrankenanlage auf den Privatverkehr begrenzt.

An den Randstreifen der Straße befinden sich Gehwege, Straßenbeleuchtung, Baumbewuchs und Parkmöglichkeiten (Parkraumbewirtschaftung, stärker frequentiert) für den ruhenden Verkehr.

An öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen Wasser, Strom, Fernwärme und Kanalisation unter der Straßendecke und sind in den entsprechenden Hausanschlüssen unterirdisch auf das Grundstück geführt. Weiterhin sind Telefon- und Kabelanschlüsse vorhanden.

3.3 Erschließungsbeiträge:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 07.04.2025, wird das Grundstück durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Für den Straßenabschnitt sind Erschließungsbeiträge nicht zu entrichten.

Hinsichtlich möglicherweise ausstehender Erschließungsbeiträge ist dem Unterzeichner nichts bekannt.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. Nr. 40 S. 444) hinsichtlich weiterer ggf. neu hinzukommender Erschließungsanlagen unberührt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat in den Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten festgestellt, dass sich die Erschließungsbeitragspflicht nicht in den Kaufpreisen niederschlägt. Die Berücksichtigung von eventuell zukünftig anfallenden Erschließungsbeiträgen ist somit nicht angemessen.

3.4 Grundstücksform:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Flurkartenausschnitt). Die Länge der Straßenfront entlang der Osnabrücker Straße beträgt ca. 89 m bzw. entlang der Kamminer Straße ca. 71 m.

3.5 Beschaffenheit:

Oberfläche:

Die Topographie des Geländes ist überwiegend eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücke.

Baugrund:

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Internet veröffentlichten Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich als Bodenarten „Mittelsand (ms), Feinsand (fs), mittel lehmiger Sand (SI3)“ und „mittel schluffiger Sand (Su3)“ im Ober- und Unterboden, sowie ein mittlerer Anteil eckig-kantiger Steine im Unterboden vorhanden. Gemäß Geologischer Skizze des Umweltatlas besteht der Untergrund überwiegend aus „Talsand“ sowie „Mudde, Torf“, tragfähiger Baugrund ist gemäß Baugrundkarte auf Höhe des Hauseingangs Kamminer Straße 29 in einer Tiefe von 4-6 m gegeben. Der Flurabstand des Grundwassers (Umweltatlas, Stand 2020) liegt im überwiegenden Grundstücksbereich zwischen rd. 2,5 m und rd. 3,0 m.

3.6 Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt die betreffende Gegend als Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5) dar.

Bei dem FNP handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der nur die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde darstellt, der FNP regelt jedoch nicht die zulässige Art oder das zulässige Maß der baulichen Nutzung für ein konkretes Grundstück.

Verbindliche Bauleitplanung:

Nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 im Zusammenhang mit der Berliner Bauordnung (1958), welcher hier als übergeleiteter Bebauungsplan weitergilt, ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen, was einer zulässigen GFZ von 1,5 entspricht.

Der Baunutzungsplan gilt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung Berlin i.d.F. vom 21.11.1958 und in Verbindung mit f.f. Fluchtlinien gem. § 173 Abs. 3 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 als Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG weiter. Diese Regelungen sind im 4. Kapitel des BauGB, Überleitungs- und Schlussvorschriften, § 233 ff., übernommen worden.

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan „VII-E - für den Bereich 1 zwischen Kaiserdamm, Suarezstraße, Witzlebenstraße, Holtzendorffstraße, Bezirks-grenze, den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Dernburgstraße 19/59 und Neue Kantstraße 17 und Bundesautobahn Ring Berlin (West); für den Bereich 2 zwischen Koburgallee, Gotha-Allee, Bolivarallee, Steubenplatz, Olympische Straße, Oldenburgallee, Schaumburgallee, Westendallee und Reichsstraße; für den Bereich 3 zwischen Lambertstraße, Scheinerweg, Olbersstraße, Keplerstraße, Brahestraße, Kamminer Straße,

Osnabrücker Straße, Herschelstraße, südlicher Grenze des Grundstücks Herschelstraße 16/17 / Brahestraße 22-27A / Tegeler Weg 22-23A und Tegeler Weg, Brahestraße, Herschelstraße, Olbersstraße und Gallesteig im Bezirk Charlottenburg“ (festgesetzt am 11.12.1985, veröffentlicht am 31.12.1985, Amtsblatt Nr. 78, S. 2.620) festgesetzt ist.

Gemäß Bebauungsplan war „Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Absicht, die Rechtsgrundlage für die gezielt mögliche Ausnahme zum Ausbau von Dachgeschossen in größerem Umfang für Zwecke des Wohnens zu schaffen. Diese Maßnahme dient dem vorrangigen Ziel der Stadtpolitik, eine Verbesserung des Wohnungsangebotes zu erreichen und auf Grund der spezifischen Bodenknappheit mit den vorhandenen Flächen - vor allem im Innenstadtbereich - hauszuhalten.“

Im Bebauungsplan bestehen für das Grundstück u. a. folgende Festsetzungen:

1. *die Grenze der Bereiche, in denen für bestimmte Grundstücke durch Erhöhung der im Baunutzungsplan ausgewiesenen beziehungsweise durch die speziellen, mit diesem Bebauungsplan geänderten Bebauungspläne festgesetzten Nutzungsmaße in Anwendung des § 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in Verbindung mit § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 auf dem Ausnahmewege die Möglichkeit eröffnet wird, in mehrgeschossigen Gebäuden Dachgeschosse zu Wohnzwecken auszubauen;*
2. *Frontlinien in der Regel entlang der Vordergebäude auf Grundstücken, die nach den unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit genannten Kriterien für einen Ausbau von Dachgeschossen in Betracht kommen, als Bezugslinie für die gemäß der in der Regelung durch Planergänzungsbestimmung pro laufenden Meter festgesetzte Geschoßfläche. Mit dieser Linie wird nicht das einzelne Gebäude bezeichnet, das für einen Dachgeschoßausbau tatsächlich in Betracht kommt, andererseits wird sich der Dachgeschoßausbau in der Regel auf Vordergebäude beschränken;*
3. *die Planergänzungsbestimmung:*
*In den Bereichen des Bebauungsplanes VII-E kann die Überschreitung der für die Baugebiete planungsrechtlich nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) und den festgesetzten Bebauungsplänen VII-25 (GVBl. 1957 S. 998)
VII-69 (GVBl. 1965 S. 1241)
VII-101 (GVBl. 1963 S. 475)
VII-102 (GVBl. 1962 S. 539)
zulässigen Geschoßfläche um eine zusätzliche Geschoßfläche von höchstens 13 m² je laufenden Meter der im Bebauungsplan ausgewiesenen Frontlinien ausschließlich zu Gunsten des Ausbaus von Dachgeschossen für Wohnzwecke zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht entgegenstehen.*

Zusätzliche Angaben sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der „Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Mierendorff-Insel“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin“ (GVBl. Nr. 21) vom 31.08.2018. Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen demnach der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (Milieuschutz).

Weitere planungsrechtliche Regelungen sowie ggf. bestehende Satzungen sind nicht bekannt.

3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

Das Wertermittlungsgrundstück ist öffentlich-rechtlich erschlossen und bebaut. Das geltende Planungsrecht richtet sich nach einem übergeleiteten Bebauungsplan. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV dar.

3.8 Erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche ergibt sich überschlägig ermittelt mit rd. 14.670,00 m².

Bei der nachstehenden Berechnung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung, die lediglich eine Aussage zu der Bebauungsdichte macht. Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 6.493,00 m² somit:

erreichte GFZ (GF/Grundstücksgröße): $14.670,00 \text{ m}^2 / 6.493,00 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2,3$

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist somit für die Lage als durchschnittlich einzustufen.

4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

4.1 Grundlagen der Wertermittlung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV und die ImmoWertA. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks gemäß § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „[...] 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.“

Seitens des Auftraggebers wurde kein Stichtag (Zeitpunkt) zur Ermittlung des Verkehrswertes vorgegeben. Aufgrund dessen wird die nachfolgende Wertermittlung (gem. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) zum Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag) am Besichtigungstag, dem 07. Mai 2025 durchgeführt.

Als Qualitätsstichtag (gem. § 2 Abs. 5 ImmoWertV) zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks wird ebenfalls der 07. Mai 2025 bestimmt, da es keine städtebaulichen und sonstigen Gründe gibt, einen von dem Wertermittlungsstichtag abweichenden Stichtag festzulegen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) 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 zu wählen.

Eigentumswohnungen werden in der Regel auf der Grundlage von Quadratmeterpreisen gehandelt und verkauft, wobei der Preis je Quadratmeter Wohnfläche die Bezugsgröße bildet. Somit wird hier das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV durchgeführt, um einen angemessenen Verkehrswert ableiten zu können.

Ferner wird der *Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ausgewertet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht Vergleichspreise, die nach Baujahren, Zeitpunkt der Aufteilung nach WEG und z.T. nach örtlicher Lage im Stadtgebiet differenziert sind. Eine Untersuchung der Vergleichspreise von Eigentumswohnungen, bezogen auf das x-fache des Jahresrohertrages, ist in den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie in den gängigen Marktberichten nicht enthalten. Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) nicht durchgeführt.

Eine Sachwertermittlung im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV wird ebenfalls nicht durchgeführt, da diese nicht zum Verkehrswert des betreffenden Objektes führt und der örtliche Gutachterausschuss für Immobilien dieser Art keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage ermittelt bzw. veröffentlicht hat.

5.0 Bodenwert:

Eine Bodenwertermittlung wird nicht durchgeführt.

6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

6.1 Art der Baulichkeiten:

Mehrfamilienhausanlage, Wohnungseigentum (WE) Nr. 95 nebst Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum mit der Nr. 95

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einer unterkellerten, 5-geschossigen Mehrfamilienhausanlage bebaut, welches ca. 1927 errichtet wurde (Wiederaufbau 1954). Die Dachgeschosse sind nicht ausgebaut. Insgesamt sind 167 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit vorhanden, die über 14 Hauseingänge erschlossen werden.

Die Aufteilung nach § 8 WEG erfolgte im Jahr 1999. Gegenstand dieser Wertermittlung ist die Eigentumswohnung WE Nr. 95, welche sich im 4. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs Kamminer Straße 29 befindet. Die Eigentumswohnung verfügt nach den Bauzeichnungen über:

3 Zimmer, Küche, Wannen-Bad mit WC, Diele, Flur, Abstellraum und Balkon

Den eingesehenen offiziellen Unterlagen (Kaufvertrag, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilungserklärung) waren keine Angaben zur Wohnungsgröße zu entnehmen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung sowie dem zur Wohnung Nr. 95 vorgelegten Wirtschaftsplan 2025 (Variante 3) beträgt die Wohnfläche der Wohnung Nr. 95 **86,52 m²**. Diese Fläche wurde überschlägig anhand des Grundrisses überprüft und wird als zutreffend zugrunde gelegt. Für die Wohnung wird ein bezugsfreier Zustand unterstellt.

Ein Wohnflächenaufmaß wurde nicht durchgeführt, da dies außerhalb der beauftragten Verkehrswertermittlung liegt. Sollte sich anhand eines Aufmaßes eine andere als die zugrunde gelegte Fläche ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

Der Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 95 zugeordnet, welcher sich den Grundrissen zufolge im Kellergeschoss des Hauseingangs Kamminer Straße 29 befindet.

6.3 Kurze Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude- und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bauweise: konventionelle Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise

Rohbau:

Fassaden:	Kratzputz, teilweise auskragende Balkone
Außenwände:	Mauerwerk, ggf. Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbau/Plattenwände, ggf. Stahlbeton
Decken:	Massivdecken
Dach:	Dachbetonsteine auf den Dachschrägen, weitere Eindeckung nicht bekannt
Treppen:	im Hauseingang Kamminer Str. 29: Holztreppe zumeist mit Linoleumbelag und Rutschkante, Treppengeländer als Holzgeländer

Ausbau:

Fenster:	Verbundfenster, Holzfenster, Kunststofffenster, Einfachverglasung im Treppenhaus, teilweise Außenjalousien
Heizung:	Fernwärme (Übergabestation in Hauseingang Kamminer Straße 29 B)
Sonstiges:	Klingel-/Gegensprech- und Türöffnungsanlage

Gemäß vorliegendem Energieausweis vom 25.04.2018 gültig bis zum 25.04.2028 beträgt der erfasste Primärenergieverbrauch 154 kWh/(m²·a) und der erfasste Endenergieverbrauch 119 kWh/(m²·a).

Besondere Bauteile:

Nicht vorhanden.

6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:

Größere Mängel oder Schäden an der Gesamtbebauung sind nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht ersichtlich. Die Wohnung selbst war nicht zugänglich. Es wird ein durchschnittlicher Zustand zugrunde gelegt.

6.5 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um eine für die Bauzeit übliche Bausubstanz in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Die Wohnung selbst war nicht zugänglich, womit Unsicherheiten zum Zustand und zur Ausstattung bestehen.

Der Grundriss der Wohnung ist nach den Bauzeichnungen zweckmäßig. Die Belichtungsverhältnisse dürften ausreichend sein. Die Räumlichkeiten (Ausnahme Diele, Flur und Abstellraum) sind natürlich belichtet und belüftet.

6.6 Nebengebäude:

Nicht vorhanden.

6.7 Außenanlagen:

Die unbefestigten Flächen weisen Sträucher- und Baumbewuchs auf. Zugangswege sind mit Kleinpflaster befestigt. Ebenso sind eingehaute Müllstandsplätze sowie Außenstellplätze, Fahrradstellplätze und eine Kinderspielfläche vorhanden.

Die Außenanlagen hinterlassen einen gepflegten Eindruck.

7.0 Vergleichswertermittlung:

Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 07.05.2025 eine Online-Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Kaufpreise bezüglich „Eigentumswohnungen“ in Berlin. Es wurden vorerst folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Ortsteile:	Charlottenburg, Wilmersdorf
Bodenrichtwert:	2.000,00 €/m ² bis 3.000,00 €/m ²
Auswertungszeitraum:	ab 01.01.2024
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	bis 1960
Geschosslage:	Obergeschoss
Wohnungsgröße:	70,00 m ² bis 110,00 m ²
Typische GFZ:	2,5
Erwerbsumfang:	100 %

Mit diesen Eingabeparametern wurden insgesamt 8 auswertbare Treffer mit folgenden Eckdaten erzielt:

Zeitraum der Verkäufe:	16.02.2024 - 09.12.2024
Baujahr der Bebauung:	1905 - 1930
Bodenrichtwert:	5 x 2.500,00 €/m ² , 3 x 2.700,00 €/m ²
Wohnfläche:	70,34 m ² - 100,30 m ² (Ø 84,91 m ²)
Kaufpreise (€/m ² Wohnfläche):	3.428,00 €/m ² - 7.251,00 €/m ²
Mittlerer Kaufpreis:	5.276,00 €/m ²

Die einzelnen Kauffälle sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Hinsichtlich allgemeiner Lage bzw. der Wohnungsart und Wohnungsgröße lässt sich eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt erkennen. Bezüglich des Baujahres ist dem Handbuch der Kaufpreissammlung zu entnehmen, dass „[...] beim Wiederaufbau teilzerstörter oder entkernter Gebäude im überwiegend ursprünglichen Charakter [...]“ i.d.R. das Ursprungsbaupjahr angegeben wird, weshalb die recherchierten Kauffälle im vorliegenden Fall mit dem Ursprungsbaupjahr der Mehrfamilienhausanlage 1927 verglichen werden.

7.1 Anpassung der Kaufpreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen:

Zur Würdigung abweichender Merkmale des Wertermittlungsobjektes ist teilweise eine Anpassung der recherchierten Kaufpreise notwendig.

Verkehrslärm (Straße oder Schiene):

Vier Kauffälle liegen an Straßen, die im Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels mit dem Zusatzvermerk über „erhöhte Lärmimmissionen“ gekennzeichnet sind. Diese Eigenschaft ist für das Wertermittlungsobjekt nicht festzustellen. Die Kauffälle mit dem Vermerk auf erhöhte Lärmimmissionen erhalten eine Anpassung von +5 %.

Stadträumliche Wohnlage / Bodenrichtwertniveau:

Von den recherchierten Kauffällen befinden sich fünf in einer mittleren und drei in einer einfachen Wohnlage. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ebenfalls in einer mittleren Wohnlage.

Zusätzlich dient der Bodenrichtwert als Indikator zur Lagequalität. Die Höhe des Bodenrichtwertes spiegelt in der Regel die Lagewertigkeit eines Gebietes wider.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, für die per 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von 2.500,00 €/m² (GFZ 2,5) ausgewiesen ist. Per 01.01.2025 wird ebenfalls ein Bodenrichtwert von 2.500,00 €/m² ausgewiesen.

Die Vergleichskauffälle weisen per 01.01.2024 folgende Bodenrichtwerte (jeweils GFZ 2,5) auf:

5 x 2.500,00 €/m ²
3 x 2.700,00 €/m ²

Somit weisen 5 Vergleichskauffälle ein Bodenrichtwertniveau auf, welches dem Bodenrichtwert des hier betreffenden Objektes entspricht. Die verbleibenden 3 Vergleichskauffälle hingegen weisen ein Bodenrichtwertniveau auf, das geringfügig über dem Bodenrichtwertniveau des wertgegenständlichen Objektes liegt.

Beim Vergleich der Bodenrichtwerte und der Höhe der Vergleichskaufpreise je m² Wohnfläche, ist auffällig, dass der Wohnlagenachteil der Vergleichskauffälle in einfacher Wohnlage gegenüber den Vergleichskauffällen in mittlerer Wohnlage sich nicht negativ in der Kaufpreishöhe widerspiegelt. Die Bodenrichtwerte dieser Vergleichskauffälle sind gering höher. Ebenso ist ein gleichwertiges Vergleichskaufpreisniveau für die Kauffälle festzustellen. Aufgrund dieser Gegebenheiten werden keine Wohnlageanpassungen an den Vergleichskauffällen in einfacher Wohnlage und den geringfügig höheren Bodenrichtwertniveaus vorgenommen.

Baujahr:

Die Baujahre der Gebäude der Vergleichskauffälle liegen zwischen den Jahren 1905 und 1930. Eine Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Baujahr der Bebauung ist anzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass die Baukonstruktion bei Gebäuden aus einem älteren Baujahr (vor 1919) einem anderen Standard entspricht, als bei Gebäuden, die in den Zwischenkriegsjahren (1919 - 1945) bzw. als Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden.

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1927 errichtet und im Jahr 1954 wiederaufgebaut. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Baujahres werden die Vergleichskauffälle die vor 1919 errichtet wurden um -5 % angepasst.

Mitverkaufte Einrichtungsgegenstände:

In den textlichen Anmerkungen zu den Vergleichskauffällen wird bei den Vergleichskauffällen Nr. 4 und 7 auf mitverkauftes Mobiliar (u.a. EBK, Inventar) hingewiesen.

Da Einbauküchen und Mobiliar nicht zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören und von der Eigentumswohnung getrennt werden können, erfolgt im vorliegenden Fall eine wertneutrale Betrachtung.

Um eine Vergleichbarkeit zur zu bewertenden Wohnung herzustellen, erfolgt eine Anpassung der Vergleichskauffälle wie folgt:

Vergleichskauffall Nr. 4:	EBK, Inventar	- 32.688,00 €
Vergleichskauffall Nr. 7:	EBK	- 5.000,00 €

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich. Eine Abhängigkeit zwischen Baujahr und Kaufpreis bzw. Wohnungsgröße und Kaufpreis ist nicht nachweisbar.

Die oben genannten Anpassungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die nach Anpassung ermittelten 8 Vergleichspreise weisen folgende Spannen auf:

Vergleichspreise (€/m ² Wohnfläche):	3.257,00 €/m ² - 6.888,00 €/m ² Wfl.
mittlerer Vergleichspreis:	5.152,00 €/m ² Wfl.

7.2 Genauigkeit des Mittelwertes und ggf. Ausreißeranalyse

Kaufpreise, die im Sinne des § 9 ImmoWertV „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Das wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt immer noch eine erhebliche Abweichung des einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise dar. Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Verkaufsfälle (Standardabweichung) wird daher der Variationskoeffizient (V) verwendet.

Die Größe des Variationskoeffizienten bietet eine Aussage zur Qualität der Kauffälle:

Variationskoeffizient	Genauigkeit
< 0,2 (20 %)	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3 (20 - 30 %)	nur ausreichend bei Grundstücksteilmarkt mit starken Schwankungen
> 0,3 (30 %)	i. d. Regel nicht nutzbare Streuung, ein Ausreißertest ist durchzuführen

Im Rahmen der Stichprobenanalyse ist somit eine Untersuchung der Streuung der Vergleichswerte mit Hilfe des Variationskoeffizienten vorzunehmen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung (mittlere Abweichung aller Vergleichspreise vom Mittelwert) zum Mittelwert selbst. Der Mittelwert der 8 Vergleichspreise beträgt 5.152,00 €/m² Wohnfläche.

Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichs- kaufpreis	Mittelwert	Delta	Delta ²
1	4.927,00 €/m ²	5.152,00 €/m ²	-225,00 €/m ²	50.625,00
2	3.257,00 €/m ²	5.152,00 €/m ²	-1.895,00 €/m ²	3.591.025,00
3	4.487,00 €/m ²	5.152,00 €/m ²	-665,00 €/m ²	442.225,00
4	6.275,00 €/m ²	5.152,00 €/m ²	1.123,00 €/m ²	1.261.129,00
5	4.532,00 €/m ²	5.152,00 €/m ²	-620,00 €/m ²	384.400,00
6	4.745,00 €/m ²	5.152,00 €/m ²	-407,00 €/m ²	165.649,00
7	6.103,00 €/m ²	5.152,00 €/m ²	951,00 €/m ²	904.401,00
8	6.888,00 €/m ²	5.152,00 €/m ²	1.736,00 €/m ²	3.013.696,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta ² aller Vergleichspreise				9.813.150,00 €/m ²
			/(n - 1) 7	1.401.879,00 €/m ²
STANDARDABWEICHUNG (s)			√	1184,00 €/m²
Mittelwert (MW)				5.152,00 €/m²
Variationskoeffizient (V)			s / MW	22,98%

Die durchgeführte Stichprobenanalyse verdeutlicht somit, dass bei den in Betracht kommenden Vergleichspreisen „eine hohe bis ausreichende Genauigkeit“ **nicht** vorliegt. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Vergleichskaufpreise zum Teil durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Zur Ausfilterung von Ausreißern wird nun das 1,50-fache zentrale Schwankungsintervall (Mittelwert zuzüglich bzw. abzüglich der 1,50-fachen Standardabweichung) gebildet, in welchem bei normalverteilten Stichproben ca. 80,0 % aller Kauffälle liegen müssten.

1,50 -faches zentrales Schwankungsintervall	MW - s* 1,50	3.376,00 €/m²
	MW + s* 1,50	6.928,00 €/m²

Um einen Variationskoeffizienten von unter 20 % zu erhalten, ist eine Ausreißeranalyse erforderlich. Dabei wird ein Kauffall als Ausreißer gestrichen.

Nach Streichung dieser sogenannten Ausreißer liegt der Mittelwert nunmehr bei 5.422,00 €/m² Wohnfläche, die Standardabweichung beträgt jetzt 976,00 €/m². Standardabweichung und Variationskoeffizient errechnen bzw. ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichs- kaufpreis	Mittelwert	Delta	Delta²
1	4.927,00 €/m²	5.422,00 €/m²	-495,00 €/m²	245.025,00
2				
3	4.487,00 €/m²	5.422,00 €/m²	-935,00 €/m²	874.225,00
4	6.275,00 €/m²	5.422,00 €/m²	853,00 €/m²	727.609,00
5	4.532,00 €/m²	5.422,00 €/m²	-890,00 €/m²	792.100,00
6	4.745,00 €/m²	5.422,00 €/m²	-677,00 €/m²	458.329,00
7	6.103,00 €/m²	5.422,00 €/m²	681,00 €/m²	463.761,00
8	6.888,00 €/m²	5.422,00 €/m²	1.466,00 €/m²	2.149.156,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta² aller Vergleichspreise				5.710.205,00 €/m²
			/(n - 1)	6
				951.701,00 €/m²
STANDARDABWEICHUNG (s)				√
				976,00 €/m²
Mittelwert (MW)				5.422,00 €/m²
Variationskoeffizient (V)			s / MW	18,00%

Somit verbleiben 7 vergleichbare und verwertbare Vergleichskauffälle mit folgenden Eckdaten:

Vergleichspreise: 4.487,00 €/m² bis 6.886,00 €/m² Wfl.
im Durchschnitt (Mittelwert): 5.422,00 €/m² Wfl.

Am Durchschnittspreis der verwendeten Vergleichspreise von 5.422,00 €/m² Wohnfläche sind nach sachverständiger Einschätzung keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen, um den vorläufigen Vergleichswert zu erhalten. Der ermittelte vorläufige Vergleichspreis wird lediglich auf 5.420,00 €/m² gerundet.

vorläufiger Vergleichswert: 5.420,00 €/m² Wfl.

7.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Die Ausstattungsmerkmale der Vergleichskauffälle sind nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis und der Ausstattung einer Wohnung besteht. Somit kann ferner davon ausgegangen werden, dass für unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen eher ein Preis im unteren Rahmen, hingegen für eine überdurchschnittlich ausgestattete Wohnung ein Preis im oberen Rahmen der Vergleichskauffälle erzielt werden kann.

Im vorliegenden Fall können aufgrund Nichtzugänglichkeit keine Angaben zum Zustand und zur Ausstattung der Wohnung gemacht werden.

Um die hierdurch bestehenden Unsicherheiten entsprechend zu berücksichtigen, wird der vorläufige Vergleichswert um rd. 15 % gemindert.

5.420,00 €/m² abzgl. 15 % = 4.607,00 €/m²

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale ausreichend berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum bezieht sich auf einen einfachen Kellerraum/-verschlag im Untergeschoss, welchem kein gesonderter Werteinfluss beigemessen wird.

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich.

Der Vergleichswert der zu bewertende Wohnung beträgt:

rd. 86,52 m ²	x	4.607,00 €/m ²	=	398.597,64 €
			rd.	<u>398.598,00 €</u>

Vergleichswert der Eigentumswohnung:	rd.	<u>400.000,00 €</u>
---	------------	----------------------------

8.0 Ertragswert:

Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

9.0 Verkehrswertermittlung:

9.1 Basiswerte:

Vergleichswert:	400.000,00 €
-----------------	---------------------

9.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert orientiert sich am für die jeweilige Nutzungsart maßgebenden Ausgangswert. Dieser Ausgangswert ist gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine eigengenutzte Eigentumswohnung in einer mittleren Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss, rechts des Hauseingangs Kamminer Straße 29 und verfügt über 3 Zimmer, Küche, Wannen-Bad mit WC, Diele, Flur, Abstellraum und Balkon. Der Wohnung ist des Weiteren ein Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 95 zugeordnet.

Objekte dieser Art werden nach Vergleichswertüberlegungen beurteilt. Als Ausgangswert wurde der vorläufige Vergleichswert der Eigentumswohnung mit rd. 5.420,00 €/m² Wohnfläche ermittelt, was bei einer Wohnfläche von 86,52 m² einem Preis von rd. 468.900 € entspricht. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale bzw. des vorgenannten Sicherheitsabschlages wurde sachverständig ein Vergleichswert in Höhe von rd. 4.607,00 €/m² Wohnfläche bzw. 398.598,00 € ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Rubrik „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948“, im Bereich „City“, folgendes Preisniveau [€/m² Wohnfläche] für das Jahr 2023 für bezugsfreie Eigentumswohnungen veröffentlicht:

City, bezugsfrei:	3.721,00 €/m ² - 7.010,00 €/m ² , im Mittel: 5.422,00 €/m ²
-------------------	--

Dieses Preisniveau basiert auf der Auswertung von 178 Kauffällen bezugsfreier Wohnungen.

Weiterhin ist für den Altbezirk Charlottenburg ein durchschnittliches Preisniveau für Eigentumswohnungen von 5.343,00 €/m² Wohnfläche (2.843,00 €/m² bis 8.315,00 €/m²) angegeben. Diese Preise basieren auf der Auswertung von 594 Kauffällen und berücksichtigen bezugsfreie und vermietete Wohnungen.

Nach einer Veröffentlichung des Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg 2024/2025, Stand Q3/2024, ergeben sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für Eigentumswohnungen im 3. Quartal des Jahres 2024 folgende Kaufpreise:

Eigentumswohnung, bezugsfrei	5.490,00 €/m ²
------------------------------	---------------------------

Der Vergleichswert entspricht einem Preisniveau von rd. 4.623,00 €/m² Wohnfläche (86,52 m²), was somit im unteren Rahmen der vorstehenden durchschnittlichen Preisniveaus gemäß Immobilienmarktbericht und IVD liegt und die Unsicherheiten zu Zustand und Ausstattung der Wohnung berücksichtigt.

Die grundstücksspezifischen Eigenschaften, wie die Lage und Größe des Objektes sowie der bauliche Zustand, wurden im Rahmen der Vergleichswertermittlung ausreichend berücksichtigt.

Von den 7 herangezogenen Vergleichskauffällen wurden alle in 2024 beurkundet.

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden im Kalenderjahr 2024 insgesamt rd. 19 % mehr Eigentumswohnungen bei einem um rd. 18 % höheren Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis ist in 2024 um rd. -3 % gegenüber dem Kalenderjahr 2023 zurückgegangen.

Den hierzu getätigten Auswertungen des Gutachterausschusses zufolge, ergeben die im Jahr 2024 beobachteten Umsatzsteigerungen ein Umsatzvolumen, welches noch nicht das Niveau von 2021 erreicht. Ebenfalls wurde beobachtet, dass einige sehr deutliche Umsatzanstiege auf die in diesen Teilmärkten nur geringen Fallzahlen zurückzuführen sind. Entgegen der positiven Entwicklung der Umsatzzahlen zeigten sich bei allen Teilmärkten weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die deutliche Zurückhaltung der Käuferinnen und Käufer auf dem Berliner Immobilienmarkt wird auf deutlich gestiegene Baukosten sowie einen deutlichen Anstieg der Finanzierungskosten zurückgeführt. Trotz mittlerweile wieder sinkender Finanzierungskosten stellt sich die allgemeine wirtschaftliche Situation immer noch als schwierig dar und weitere Preisrückgänge sind nicht auszuschließen.

Im Jahr 2024 waren leichte Preisrückgänge zu verzeichnen. Seit Jahresbeginn 2025 zeichnen sich leichte Erholungstendenzen auf dem Berliner Immobilienmarkt ab, wobei insgesamt von einem weiterhin weitestgehend stabilen Niveau ausgegangen werden kann.

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren Zu- oder Abschläge an dem vorstehenden, verminderten Vergleichswert vorzunehmen, um den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB zu erhalten.

9.3 Verkehrswert:

400.000,00 €

9.4 Wertrelationen:

Gebäudedefaktor	Verkehrswert / Wohnfläche: rd. 4.623,00 €/m ²
Verhältniszahl	Verkehrswert / Vergleichswert: 1,00

Haftungsausschluss:

Bodenverunreinigungen durch Chemikalien etc. oder Altlasten sowie sonstige Verunreinigungen sind hier nicht berücksichtigt. Es wird von normalen Verhältnissen ausgegangen und davon, dass es sich nicht um kontaminierte Böden handelt. Wertbeeinflussende Umstände, die sich aus den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998, rechtskräftig seit dem 01.03.1999 ergeben, sind nicht berücksichtigt.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Schwammbefall oder tierischer Befall sind altersbedingt nicht ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben und bezahlt sind sowie die Bebauung in Bezug auf alle planungsrechtlichen Belange sämtlichen Anforderungen voll und uneingeschränkt genügt und die im Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegten Nutzungsarten bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Die Räumlichkeiten wurden stichprobenartig von innen besichtigt; Mängel sind in diesem Gutachten nicht ausdrücklich aufgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wird demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln übernommen, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Sollten sich anhand eines örtlichen Aufmaßes andere als die hier zugrunde gelegten Wohn- und/oder Nutzflächen, Geschossflächen und GFZ ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

Das Gutachten ist für die Auftraggeberin bestimmt, es wurde nach bestem Wissen ausschließlich für den im Gutachten beschriebenen Zweck erstellt. Eine Haftung des Unterzeichners gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen, § 839a BGB bleibt hiervon unberücksichtigt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens inklusive seiner Anlagen - oder Teilen daraus - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

(in der jeweils aktuellen Fassung)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Bauordnung Berlin (BauOBln)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)