

Gutachten

Nr. 81825

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 20
auf dem Grundstück
Pfalzburger Straße 6 u. 7, 10719 Berlin**



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
70 K 139/24**

Datum: 15. Mai 2025



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	4
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	4
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus.....	6
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 20.....	7
4 Wertermittlung.....	8
4.1 Grundsätze.....	8
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	11



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 27.2.2025 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 70 K 139/24 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Pfalzburger Straße 6 u. 7, 10719 Berlin - WE Nr. 20 -

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 9.1.2025
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Eine Eigentümerin stellte mir den Energieausweis vom 6.6.2018 zur Verfügung. Von der WEG-Verwaltung erhielt ich teilw. weitere Unterlagen zum Bewertungsobjekt.

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

Am 2.5.2025 um 11:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Eine Vertretung einer Eigentümerin des Bewertungsobjektes gewährte mir Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und der Wohnung. Zusätzlich konnten Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungssichttag ist der 2.5.2025.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf
Blatt 6631

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 2,96/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 194/3, Hof- und Gebäudefläche Pfalzburger Straße 6 u. 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragenen Blätter 6612 bis 6651) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 9.4./22.9.1976 Bezug genommen. Unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Berlin-Wilmersdorf Blatt 4749 eingetragen am 10.2.1977.

Berlin-Wilmersdorf Blatt 6651 wurde infolge Vereinigung der Miteigentumsanteile nach Berlin-Wilmersdorf Blatt 6650 übertragen und geschlossen. Vermerkt am 27.1.2010.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 6.1. (Daten anonymisiert)



Lfd. Nr. 6.2 (Daten anonymisiert)
- in Erbengemeinschaft -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizleitungsrecht) für Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG in Berlin. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 30.7.1958 eingetragen am 16.10.1958 auf Berlin-Wilmersdorf Blatt 4749. Hierher eingetragen am 10.2.1977.

Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 139/24). Ingetragen am 9.1.2025.

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Wilmersdorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
3	194/3	Gebäude- und Freifläche Pfalzburger Straße 6 u. 7	1.687,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

2,96 / 100 Miteigentumsanteil an

Flur	Flurstück	Größe
3	194/3	1.687,00 m ²
<hr/>		
2,96	* 1.687,00 m ²	
100		= 49,94 m ²
		rd. 50,00 m ²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnete Wohnung im Aufgang Pfalzburger Straße 7, im 3. Obergeschoss rechts bestehend aus 2 ½ Zimmer mit Nebengelass und ca. 67,75 m² groß.

Das Sondereigentum umfasst: a) die in dem Aufteilungsplan eingezeichneten Zwischenwände. b) Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände sowie die Balkone der Wohnungen Nr. 2, 3, 8, 9, 14, 15, 20, 21, 26, 27, 32, 33, 36, 37, 38 und 40. c) Innenfenster und Türen. d) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse. e) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an, f) die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Hauptleitung an, g) die Heizungskörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Hauptleitung an, h) Sondereigentum ist im übrigen alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen der Sondereigentumsräume befindet.

2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an Kellerverschlägen vereinbart. Zum Bewertungsobjekt gehört Sondernutzungsrecht an der Kellerbox Nr. 20.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen, diese sind insbesondere: a) der Grund und Boden, b) die



Umfassungsmauern, die tragende Zwischenwände und die Wohnungstrennwände, c) diejenige Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, d) die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Be- und Entwässerung sowie die Heizanlage. Im übrigen ist alles das Gemeinschaftseigentum, was sich außerhalb der Sondereigentumsräume befindet.

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im Ortsteil Wilmersdorf, nahe Ortsteilgrenze zu Charlottenburg, Fasanenplatz und Ludwig-Kirch-Platz, an der Pfalzburger Straße, einer Querstraße der Lietzenburger Straße, umgeben von Wohn- und Gewerbenutzungen in vorherrschender Blockbebauung.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Pfalzburger Straße gut. Die Pfalzburger Straße kann als Anliegerstraße eingestuft werden. Aufgrund der umliegenden Geschäfts- und Hauptverkehrsstraßen liegt eine leicht überdurchschnittliche Urbanisierung vor. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine wesentlichen Beeinträchtigungen wahrgenommen werden.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Pfalzburger Straße ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag des Fahrdammes, Granitplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist gut. Der Autobus ist ca. 250 m, U-Bhf. Hohenzollernplatz ist ca. 650 m, S-Bhf. Savignyplatz ist ca. 1,0 km, Regionalbahnhof Charlottenburg ist ca. 2,0 km, Autobahnanschluss A100 (Hohenzollerndamm) ist ca. 2,5 km, Rathaus Wilmersdorf (Fehrbelliner Platz) ist ca. 1,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 1,5 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Die Straßenfront beträgt ca. 37,00 m, die Grundstückstiefe ca. 45,00 m. Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge und eine eigene Einfahrt von der Pfalzburger Straße.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist teilw. gärtnerisch angelegt bzw. überwiegend versiegelt (massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, PKW-Stellplätze, Müllplatz, Fahrradständer, Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

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

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



3.1.2.4 Erschließung

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

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Straßen- und Grünflächenamt) sind Erschließungsbeiträge für den Straßenabschnitt der Pfalzburger Straße, an der das Bewertungsobjekt liegt, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht zu entrichten.

Im Übrigen bleiben Rechte Berlins aufgrund dieser Rechtsvorschriften hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen (z. B. Verkehrsanlagen, Grünanlagen) unberührt.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Gemischtes Gebiet, Baustufe V/3, GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, 5 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe. In Verbindung mit ff Baufluchtlinien liegt nach § 7 BO 58 ggf. verbindliches, übergeleitetes Baurecht vor.

Lt. Flächennachweis zum Lageplan vom 10.7.1956 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,26, die vorhandene GFZ ca. 1,81.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Pfalzburger Straße 6 u. 7 keine Eintragung vor.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Die Eigentumswohnung wird offensichtlich eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt und wurden auch nicht vorgelegt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Bewertungsobjektes unterstellt.

Lt. Angabe beträgt das monatliche Wohngeld 353,00 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Aufgängen bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 40 Wohnungen vorhanden. Es liegen zumindest in einem Fall Zusammenlegungen vor.

3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus

Das Mehrfamilienwohnhaus ist eingebaut, 7-geschossig (einschl. Staffelgeschoss) und vollunterkellert.

Baujahr: 1958/59

Baugenehmigung: Nr. 52/58 vom 2.4.1958 und 4 Nachträge

Rohbauabnahme: 25.8.1958

Schlussabnahme: 14.1.1959



Abgeschlossenheitsbescheinigung:

I - H2.4 Pfalzburger 6, 7 (14), Bescheinigung vom 5.3.1976:

Die in den Aufteilungsplänen mit Ziffer 1 bis 40 bezeichneten Wohnungen sowie die mit Ziffer 1 bis 40 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Abstellräume im Kellergeschoss) sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetzes.

Aufteilung: Keller: Heizkeller bzw. Übergabestation, Haus- und Wohnungskeller, Fahrradkeller, Kellerflure mit Treppen; Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:

1 Wohnung zu 1 Zimmer, Küche, Bad, Abstellnische, Flur,
4 Wohnungen zu 2 ½ Zimmer, Küche, Bad, Abstellnische, Flur/Diele, teilw. Balkon;
Durchfahrt, 2 Treppenhäuser

1. bis 5. Obergeschoss:

je 2 Wohnungen zu 1 Zimmer, Küche, Bad, Abstellnische, Flur,
4 Wohnungen zu 2 ½ Zimmer, Küche, Bad, Abstellnische, Flur/Diele,
teilw. Balkon; 2 Treppenhäuser

Staffelgeschoss:

3 Wohnungen zu 1 Zimmer, Küche, Bad, Abstellnische, Flur, teilw. Balkon,
2 Wohnungen zu 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellnische, Diele, Terrasse

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

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 20

Die Eigentumswohnung Nr. 20 liegt im Aufgang Pfalzburger Straße 7, im 3. Obergeschoss rechts und besteht aus 2 ½ Zimmer, Küche, Bad, Abstellnische, Diele und Balkon. Es besteht zusätzlich das Sondernutzungsrecht an der Kellerbox Nr. 20.

Wohnfläche: lt. Teilungserklärung ca. 67,75 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, Keller Ziegelmauerwerk, sonst Hbl-Mauerwerk

Innenwände: massiv, Keller Ziegelmauerwerk, sonst überwiegend Hbl-Mauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Buntsteinsockel, Reibputzfronten

Geschossdecken: massiv, Keller Stahlbeton, sonst überwiegend Stahlbetonrippendecken

Dach: hölzernes, flachgeneigtes Pultdach, Bitumendachpappe auf hölzerner Schalung, Dachrinnen, Fallrohre

Ausbau:

Wände: geputzt, gestrichen; Küche Fliesenpaneel, Bad Fliesen

Decken: geputzt, gestrichen

Fußböden: Beton bzw. Estrich, Korkbelag, teilw. Textilbodenbelag; Küche und Bad Fliesen

Treppen: massiv, Stahlbeton, Betonwerksteinbelag, Holzgeländer; massive Kelleraußentreppe



Hauseingangstür:	hölzerne Rahmentüranlage mit Glasausschnitt
Türen:	Wohnungseingang Holz- bzw. Sperrholztür, sonst Sperrholztüren in Stahlzargen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme)
Warmwasser:	ggf. elektrischer Durchlauferhitzer bzw. Boiler
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, eingebaute Badewanne
Küche:	Einbauküche mit Elektroherd (Ceran), Spüle und Kühlschrank
Elektroinstallation:	nicht mehr zeitgemäß
Personenaufzugsanlage	

Baulicher Zustand:	Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem Bauzustand. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energetischer Zustand:	Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 6.6.2028 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 104 kWh/(m ² *a) ausgewiesen. Der energetische Zustand entspricht eher dem Standard des Erstellungsjahres bzw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als überdurchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Die Angaben zur Baulichkeit werden teilw. in Anlehnung an die der Baugenehmigung zugrundeliegende Dokumentation bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt. Bei der Ortsbesichtigung wurde nur eine eingeschränkte Inaugenscheinnahme vorgenommen. Insbesondere eine weitergehende bzw. zerstörende Untersuchung der Baulichkeiten und Überprüfung der Haustechnik ist nicht durchgeführt worden.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

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

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



4.2 Vergleichswerte

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

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

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

4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 15.5.2025 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil:	Charlottenburg und Wilmersdorf
typische GFZ:	2,5
Wohnlage:	gute Lage
Vertragsdatum:	1.1.2025 und später
Baujahr:	1950 bis 1970
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Wohnfläche:	über 50,00 m ²
Verfügbarkeit:	bezugsfrei

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	02.01.2025	350.000,00 €	62,90 m ²	5.564,00
2.	03.01.2025	300.000,00 €	56,76 m ²	5.285,00
3.	03.01.2025	460.000,00 €	70,00 m ²	6.571,00
4.	07.01.2025	360.000,00 €	50,20 m ²	7.171,00
5.	10.01.2025	298.000,00 €	53,40 m ²	5.581,00
6.	21.01.2025	345.000,00 €	64,46 m ²	5.352,00
7.	27.01.2025	338.000,00 €	60,00 m ²	5.633,00
8.	03.02.2025	307.000,00 €	63,40 m ²	4.842,00
9.	13.02.2025	400.000,00 €	58,41 m ²	6.848,00
10.	20.02.2025	400.000,00 €	67,00 m ²	5.970,00
11.	21.02.2025	330.000,00 €	58,00 m ²	5.690,00
12.	24.02.2025	335.000,00 €	59,00 m ²	5.678,00
13.	27.02.2025	425.000,00 €	65,18 m ²	6.520,00
14.	04.03.2025	355.000,00 €	70,87 m ²	5.009,00
15.	06.03.2025	420.000,00 €	67,00 m ²	6.269,00



16.	14.03.2025	395.000,00 €	70,00 m ²	5.643,00
17.	20.03.2025	310.000,00 €	55,00 m ²	5.636,00
18.	20.03.2025	386.000,00 €	72,10 m ²	5.354,00
19.	24.03.2025	315.000,00 €	66,00 m ²	4.773,00
20.	28.03.2025	230.000,00 €	55,10 m ²	4.174,00
21.	01.04.2025	270.000,00 €	51,13 m ²	5.281,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 21 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 2.1.2025 bis 1.4.2025. Die Auswertung beschreibt, dass 1 Objekt über einen Garageneinstellplatz und drei über einen nicht überdachten PKW-Stellplatz verfügen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden daher die betroffenen Kaufpreise mit einem ungedeckten Stellplatz pauschal um 25.000,00 € bzw. mit einem Garagenstellplatz pauschal um 40.000,00 € vermindert.

Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit anteilig vom Kaufdatum ab folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom 1.1.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag keine Wertänderung

Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und alle ohne weitere Anpassung zum Vergleich herangezogen:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	02.01.2025	350.000,00 €	62,90 m ²	5.564,00
2.	03.01.2025	300.000,00 €	56,76 m ²	5.285,00
3.	03.01.2025	460.000,00 €	70,00 m ²	6.571,00
4.	07.01.2025	360.000,00 €	50,20 m ²	7.171,00
5.	10.01.2025	298.000,00 €	53,40 m ²	5.581,00
6.	21.01.2025	345.000,00 €	64,46 m ²	5.352,00
7.	27.01.2025	338.000,00 €	60,00 m ²	5.633,00
8.	03.02.2025	307.000,00 €	63,40 m ²	4.842,00
9.	13.02.2025	360.000,00 €	58,41 m ²	6.163,00
10.	20.02.2025	400.000,00 €	67,00 m ²	5.970,00
11.	21.02.2025	330.000,00 €	58,00 m ²	5.690,00
12.	24.02.2025	335.000,00 €	59,00 m ²	5.678,00
13.	27.02.2025	400.000,00 €	65,18 m ²	6.137,00
14.	04.03.2025	355.000,00 €	70,87 m ²	5.009,00
15.	06.03.2025	420.000,00 €	67,00 m ²	6.269,00
16.	14.03.2025	370.000,00 €	70,00 m ²	5.286,00
17.	20.03.2025	285.000,00 €	55,00 m ²	5.182,00
18.	20.03.2025	386.000,00 €	72,10 m ²	5.354,00
19.	24.03.2025	315.000,00 €	66,00 m ²	4.773,00
20.	28.03.2025	230.000,00 €	55,10 m ²	4.174,00
21.	01.04.2025	270.000,00 €	51,13 m ²	5.281,00



Arithmetischer Mittelwert	5.570,00
Standardabweichung	664,68
Variationskoeffizient	0,12

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=21 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,725

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 250,20 €/m²

Unterer Spannenwert	5.570,00 €/m ²	-	250,20 €/m ²	=	5.319,80 €/m ²
Oberer Spannenwert	5.570,00 €/m ²	+	250,20 €/m ²	=	5.820,20 €/m ²

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

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Das Mehrfamilienwohnhaus und die Wohnung machten bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Das Sondereigentum wird bezüglich der Grundrissgestaltung ebenfalls als durchschnittlich eingestuft. Die Lage hingegen ist überdurchschnittlich zentral und kann als deutlich bevorzugt eingestuft werden, so dass der Vergleichswertansatz am oberen Spannenrand mit rd. 6.000,00 €/m² Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024 weist im Abschnitt 5.5.3.1 in der Kategorie „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949-1970“ für das Stadtgebiet City, gute und sehr gute Wohnlage bei bezugsfreien Wohnungen eine Spanne von 4.818,00 €/m² bis 7.388,00 €/m², im Mittel 6.158,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2023, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt leicht unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung dem durchschnittlichen Gesamteindruck und der zwischenzeitlich nachgebenden Entwicklung am Grundstücksmarkt.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Wohnfläche} & 67,75 \text{ m}^2 & * & 6.000,00 \text{ €/m}^2 & = & 406.500,00 \text{ €} \\ & & & & \text{rd.} & \mathbf{406.500,00 \text{ €}} \end{array}$$

4.4 Verkehrswert

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

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



Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 20 einschließlich der Kellerbox Nr. 20 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

410.000,00 €

(vierhundertzehntausend Euro)

geschätzt.

Die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuches eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizleitungsrecht) wird als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Berlin, den 15. Mai 2025

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024.....	I
Anlage 2 Karte 1 : 50.000.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 5.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 1.000.....	IV
Anlage 5 Lageplan.....	V
Anlage 6 Grundriss Keller.....	VI
Anlage 7 Grundriss 3. Obergeschoss.....	VII
Anlage 8 Grundriss 3. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 20.....	VIII
Anlage 9 Schnitt.....	IX

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2023/2024
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin)

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
	2022		2023	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	7	9	1	8
	2.000 bis 5.525	2.707 bis 7.621	---	3.653 bis 6.611
	3.222	5.107		4.909
City, mittel	36	49	31	69
	3.426 bis 5.092	5.207 bis 7.310	4.147 bis 5.134	4.361 bis 6.906
	4.226	6.084	4.645	5.732
City, gut + sehr gut	23	43	22	39
	3.584 bis 6.563	4.709 bis 7.568	2.829 bis 5.372	4.818 bis 7.388
	4.996	6.197	4.151	6.158
restl. Stadtgebiet, einfach	13	15	4	16
	1.401 bis 3.990	2.625 bis 4.638	1.704 bis 2.936	2.658 bis 4.319
	2.734	3.611	2.400	3.449
restl. Stadtgebiet, mittel	25	22	13	29
	2.856 bis 4.304	3.561 bis 4.918	2.206 bis 4.096	3.263 bis 4.597
	3.402	4.209	3.143	3.852
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	7	17	8	23
	1.854 bis 5.820	3.859 bis 6.591	2.772 bis 4.326	3.801 bis 6.978
	4.496	5.327	3.535	5.109



Anlage 2 Karte 1 : 50.000

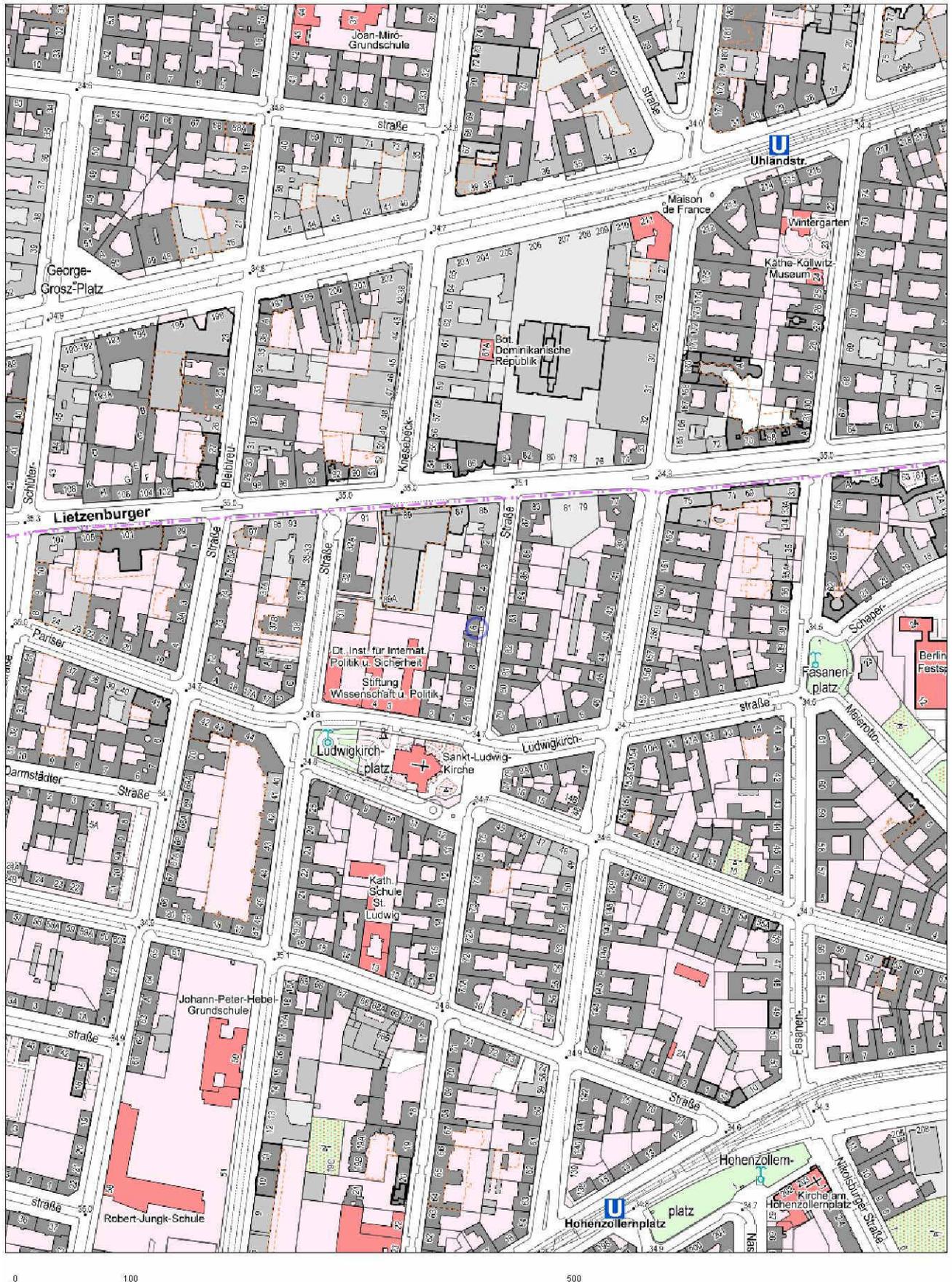
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





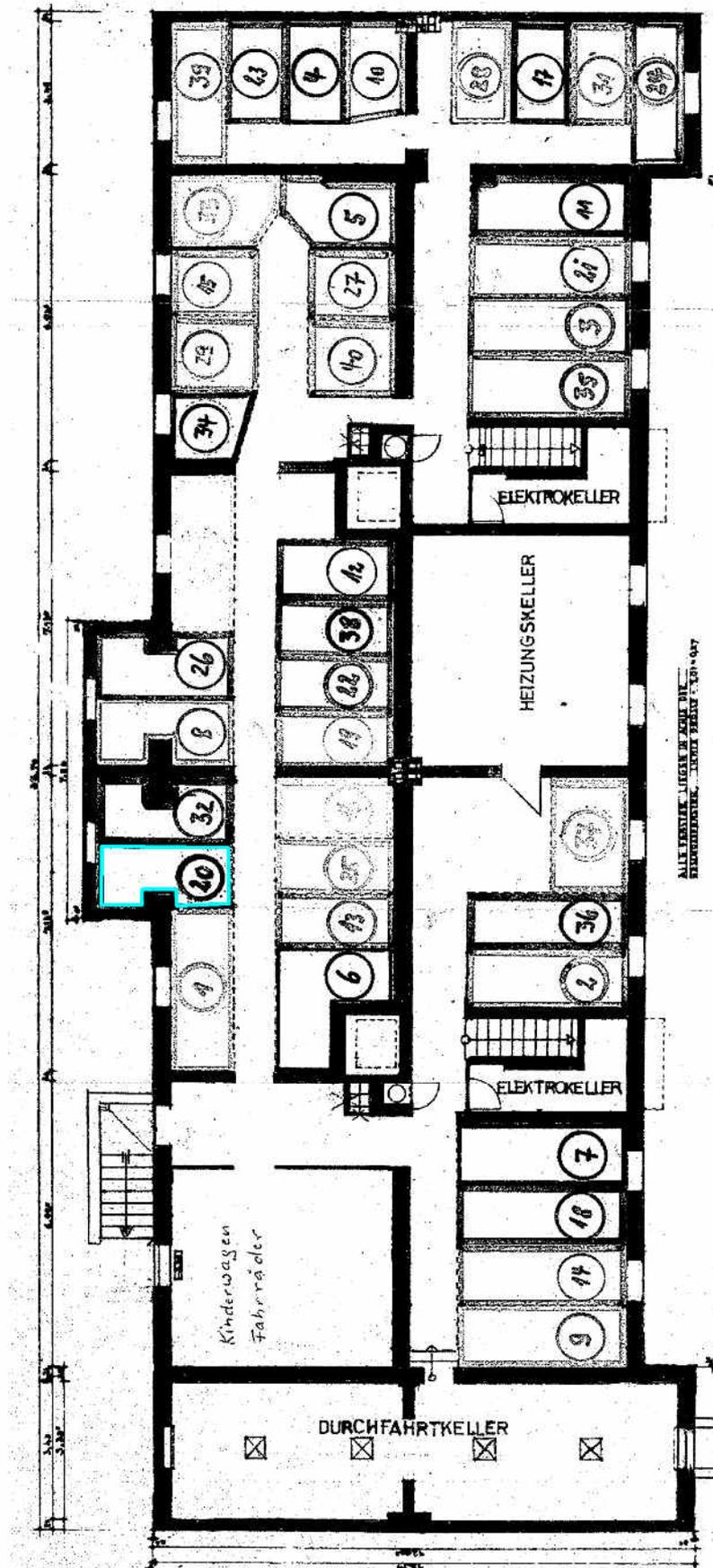
Anlage 3 Karte 1 : 5.000

Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)



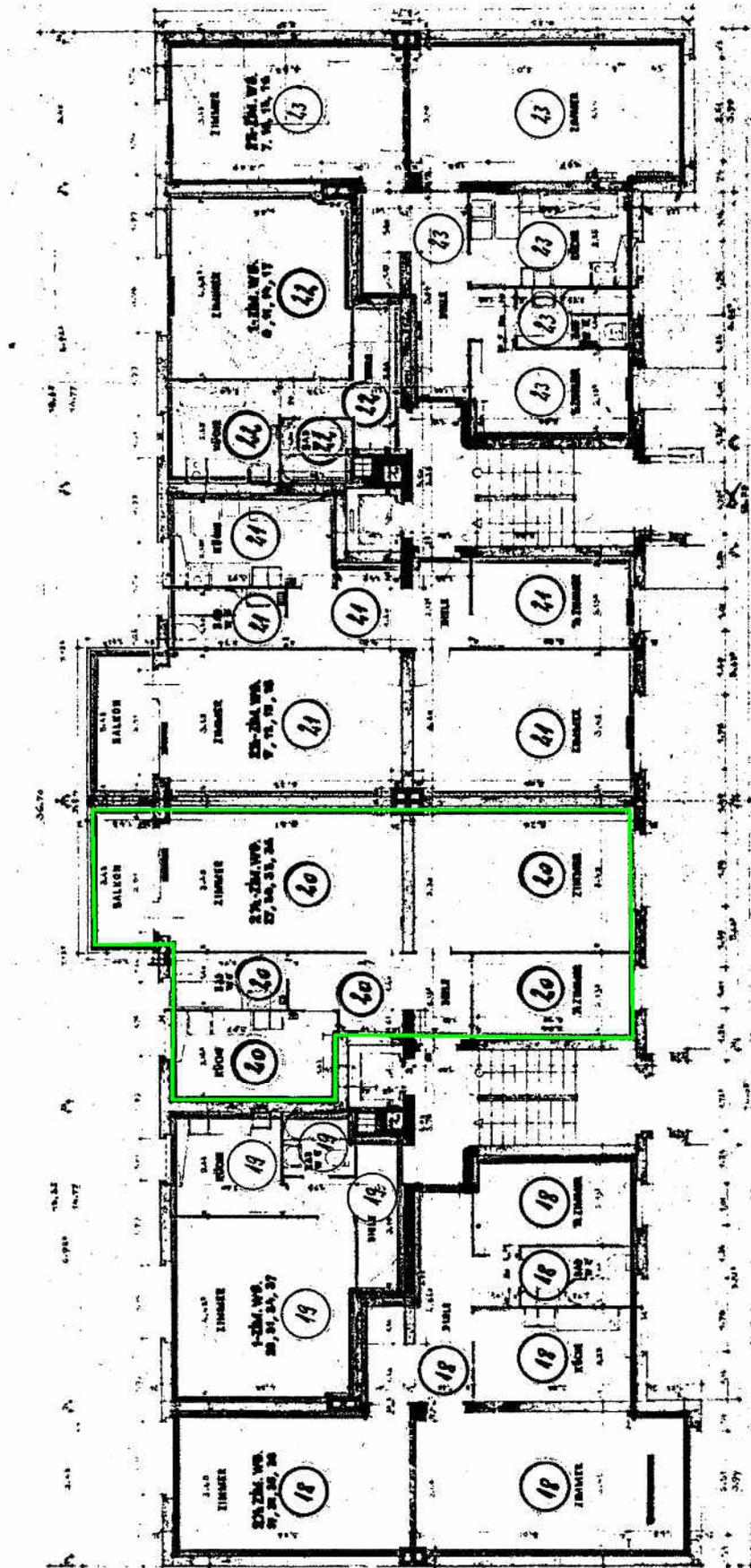


Anlage 6 Grundriss Keller
Grundstück Pfalzburger Straße 6 u. 7, 10719 Berlin



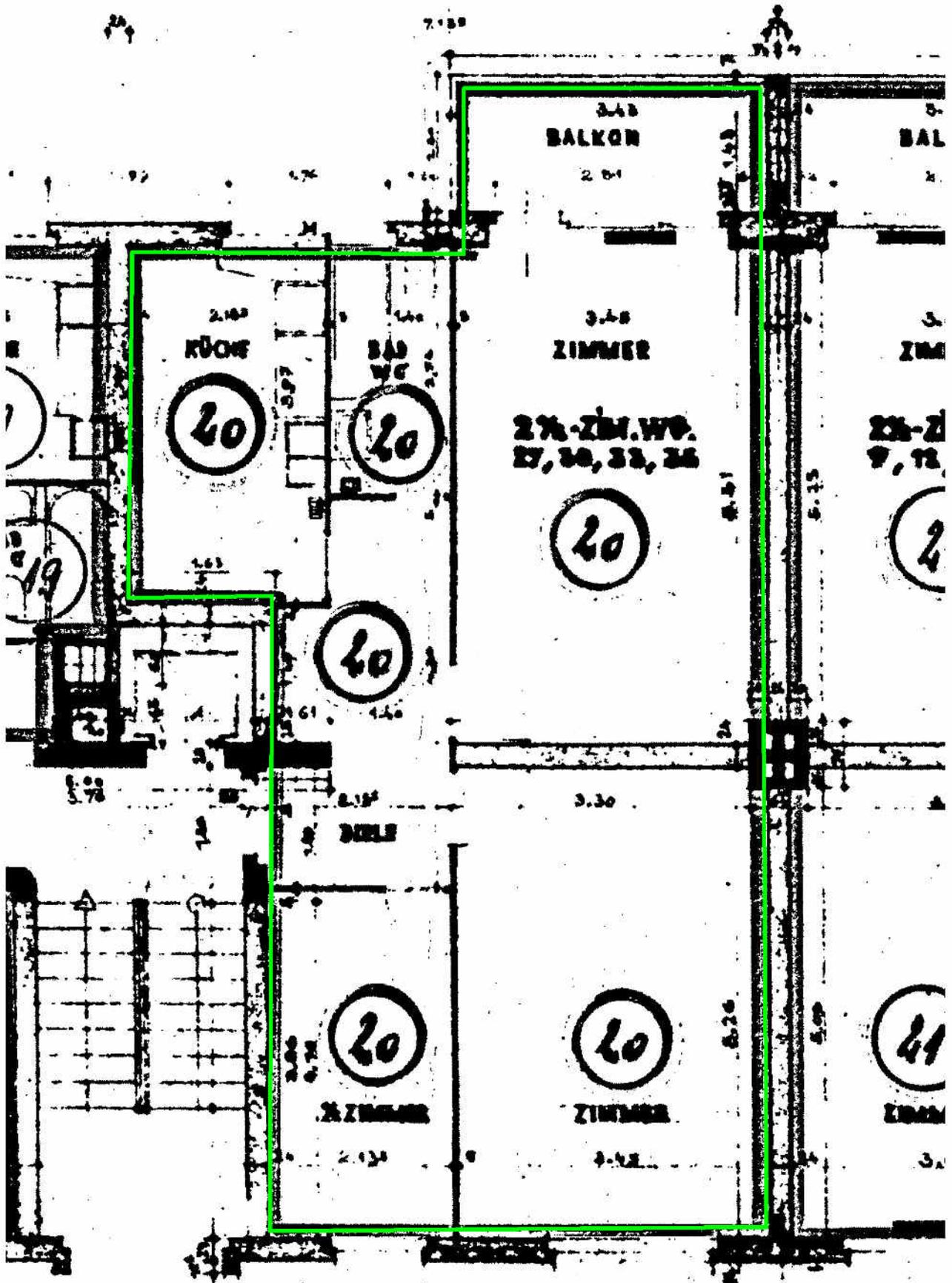


Anlage 7 Grundriss 3. Obergeschoss
Grundstück Pfalzburger Straße 6 u. 7, 10719 Berlin





Anlage 8 Grundriss 3. Obergeschoss, Eigentumswohnung Nr. 20
Grundstück Pfalzburger Straße 6 u. 7, 10719 Berlin





Anlage 9 Schnitt
Grundstück Pfalzburger Straße 6 u. 7, 10719 Berlin

