



Gutachten Nr. 10504

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 34

ETW-Nr. 34 im Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9
im 1. Obergeschoss des Treppenhauses postalisch links als 2-Zimmerwohnung

auf dem Grundstück

Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Straße 9

in

10711 Berlin-Wilmersdorf (Charlottenburg-Wilmersdorf)

-Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf - Blatt 10331-



Gebäudeteile Seesener Straße 25, 25A



Geb. Johann-Sigismund-Str. 9 (ETW-Nr. 34)



1.OG im Gebäude Johann-Sigismund-Str. 9



Flurkarte (Grdst. Johann-Sigismund- Str. 9 u.a.)

Auftraggeber:

Amtsgericht Charlottenburg

Geschäftszeichen:

70 K 96/25

Verkehrswert:

216.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

20.11.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

| | |
|---|----------|
| Kurzzusammenfassung | 2 |
| A. Gutachtenauftrag | 5 |
| B. Grunddaten..... | 6 |
| 1. Grundbuchangaben..... | 6 |
| 2. Grundstücksdaten | 7 |
| 3. Lagedeterminanten | 11 |
| 4. Gebäudedaten (technisch) | 15 |
| 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)..... | 24 |
| 6. Objektbeurteilung | 30 |
| C. Bewertung | 31 |
| 1. Bewertungsgrundlagen | 31 |
| 2. Bodenwert..... | 33 |
| 3. Ertragswert..... | 34 |
| 4. Verkehrs-/Marktwert..... | 36 |
| D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen | 39 |
| E. Fotoseiten..... | 44 |
| F. Anlagen | A1 |

5 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem hier betroffenen Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 34 mit 229/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Straße 9 (Flurstück 737/33) in 10711 Berlin-Wilmersdorf (Charlottenburg-Wilmersdorf) im 1.OG postalisch links des 6-geschossigen Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 als 2-Zimmerwohnung mit Küche, Diele und Badezimmer sowie zweiseitiger Ausrichtung über Eck zur Hauseingangsfrent nach Süd-Westen und zum rückwärtigen Hof des Anwesens nach Nord-Westen und insoweit vorliegender Querbelüftungsmöglichkeit bei allerdings starker Verschattung durch benachbarte Gebäude. Das Wohnungseigentum Nr. 34 liegt an der freien Giebelseite der durch eine Zäsur geteilten Blockrandbebauung des 5-geschossigen Gebäudeteils Seesener Str. 25, 25A (Block A) mit 30 Wohnungen und des 6-geschossigen Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 (Block B) mit 12 Wohnungen.

Der auf dem Grundstück belegene Gebäudekomplex ist als sogen. Wiederaufbau mit öffentlichen Fördermitteln im 1. Förderweg als sozialer Wohnungsbau massiv in Mauerwerksbauweise



im Jahre 1955 mit 3 Treppenhauseingängen errichtet worden, wobei der Treppenhauseingang Johann-Sigismund-Str. 9 lediglich 2-spännig mit Aufzug und die weiteren Eingänge jeweils 3-spännig ohne Aufzug ausgeführt wurden. Die Gebäudeteile sind vollständig unterkellert und weisen Flachdächer auf.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume erfolgte im Jahre 1982. Umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen erfolgten sukzessive vermtl. im Wesentlichen in den letzten rd. 10 Jahren, wobei ein Wärmedämmverbundsystem erst partiell im Jahre 2025 neu angebaut wurde und im Jahre 2026 auch an den weiteren Fassaden verbaut werden soll. Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 34 wurde vermtl. vor rd. 10 Jahren gleichfalls umfassende revitalisiert und weitgehend neu ausgebaut.

Die im Kellergeschoss u.a. vorhandenen Holzlatenabstellverschlüsse sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden den Wohnungseigentumen entsprechend dem Verschlag des hier betroffenen Wohnungseigentums durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen. Ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 34 nicht zugeschrieben.

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück insgesamt 7 ungedeckte PKW-Stellplätze, die nach Sachlage als Gemeinschaftseigentum durch die WEG-Verwaltung vermietet werden.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Straße 9 (Flurstück 737/33) weist eine Größe von 1.076 m² auf und ist baulich mit einer GRZ von 2,5 und einer GFZ von rd. 0,5 gut ausgenutzt und befindet sich als Eckgrundstück an 2 Quartierstraßen innerhalb einer 30km/h-Zone und innerhalb einer Parkraumbewirtschaftungszone im Citybereich nahe dem Kurfürstendamm mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie sehr guter Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es bestehen Belastungen gemäß Abt. II des Grundbuchs als Dienstbarkeiten aus dem Jahre 1898 bzgl. des Straßenlandes vor dem Grundstück, die nach Sachlage allerdings obsolet sind. Belastende und begünstigte Baulasteintragungen bestehen nach Sachlage nicht. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster ist nicht verzeichnet.

- **Ausstattung:**

Nach örtlichem Eindruck sind umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen in den vergangenen Jahren bereits durchgeführt worden. Die Beheizung erfolgt über Fernwärmeversorgung und die Warmwasserversorgung dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer. Alle Wohnungen weisen Badzimmer auf. Die Treppenhauseingänge wurde zuletzt modernisiert - es sind auch in den Wohnungen weitgehend Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum selbst ist nach diesseitigem Eindruck vor vermtl. ca. 10 Jahren umfassend modernisiert und neu ausgebaut worden, wobei lediglich das Wohnzimmer noch ein Holz-Kastenfenster aufweist. Ansonsten ist der gesamte Ausbau incl. der weiteren Fenster neu. Die Wohnräume weisen durchweg Schiffsboden-Holzparkettböden (Eiche o.ä.) und Küche bzw. Badezimmer großformatige Feinsteinzeugplattierung u.a. auch raumhoch an den Wänden im Badezimmer sowie moderne Sanitärobjekte und eine komplette Küchenausstattung und partiell Einbauschränke in der Diele sowie neue Elektro-Installationen etc. auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche sowie sonstige Angaben zum Bewertungsobjekt konnten seitens des Wohnungseigentümers oder der zuständigen WEG-Verwaltung als Antragstellerin des hier an-



hängigen Zwangsversteigerungsverfahrens auf diesseitige Anforderung bereits am 05.11.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 34 beträgt nach Ausweisung in der beim zuständigen Grundbuchamt beschafften Teilungserklärung ca. 48,36 m². Nach mieterseitiger Angabe soll die Wohnungsgröße gemäß Mietvertrag knapp 48,00 m² betragen.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Größe der Wohnung wird insofern im Rahmen der Verkehrswertermittlung als maßgeblich zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 34 ist bereits seit April 2019 an die gegenwärtige Mieterin vermietet, wobei das Mietverhältnis unbefristet und ungekündigt ist.

Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt nach mieterseitiger Angabe 650,00 €/Monat entsprechend 13,54 €/m² Wfl. bei Ansatz von 48,00 m² bzw. 13,44 €/m² bei Ansatz von 48,36 m² gemäß Teilungserklärung. Diese Miethöhe liegt bereits deutlich über dem oberen Rahmenwert der hier zutreffenden Mietspiegel-Kategorie auch unter Berücksichtigung der Erhöhungsmöglichkeit bei Neuvermietung im Rahmen der Mietpreisbremse.

Allerdings ist die Wohnung offensichtlich erst kurz vor Beginn des bestehenden Mietverhältnisses umfassend modernisiert worden, so dass aufgrund des mit mindestens ca. 30 % der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung entstandenen Ausbaurückbaus auch in Ansehung der vollständigen Küchenausstattung und der Teilmöblierung der Diele und des Badezimmers die Höhe der Nettokaltmiete angemessen erscheint.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage konnte weder seitens des Wohnungseigentümers noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

- **Erhaltungszustand:**

Der Erhaltungszustand des gesamten Gebäudekomplexes ist ordentlich und stellt sich in einem weitgehend gut gepflegten Zustand dar.

Leichte Anstrichmängel durch Staubbindingen und Ablauffahnen bzw. kleinere Putzschäden an bisher nicht mit einem Wärmedämmverbundsystem versehenen Fassaden werden durch Anbau des bisher an diesen Fassaden noch ausgelassenen Wärmedämmverbundsystems gemäß Beschluss der Eigentümergemeinschaft und bereits aufgegebener Sonderumlage in Höhe von 525.000,00 € mit Fälligkeit zum 01.01.2026 für das hier betroffene Wohnungseigentum mit anteiliger Höhe von rd. 12.000,00 € kurzfristig im Jahre 2026 abgestellt.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache gleichfalls zufriedenstellend. Ein diesbzgl. Instandsetzungsaufwand fällt allenfalls für die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Fußbodenheizung im Badezimmer und das Abziehen des Holzparkettfußbodens in der Diele und dem Wohnzimmer an, wofür ein Kostenaufwand von weiteren rd. 1.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Verkehrswert am 20.11.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

216.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin
Beschluss vom 08.10.2025 mit Verfügung vom 09.10.2025 und Posteingang am 21.10.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 34 auf dem Grundstück Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Straße 9 (Flurstück 737/33) in 10711 Berlin-Wilmersdorf (Charlottenburg-Wilmersdorf)

[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 34 befindet sich im 1. Obergeschoss im Gebäudeteil Johann-Sigismund-Straße 9 im Treppenhaus postalisch links als 2-Zimmerwohnung - die Kellerabstellverschlüsse sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden insoweit den einzelnen Wohnungseigentümern durch die EWEG-Verwaltung zugewiesen, wobei allerdings innerhalb der Abstellverschlüsse Stromanschlüsse vorhanden sind, die offenbar auf den jeweiligen Stromzähler der Wohnungseigentümer geschaltet sind]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 96/25
- **Wertermittlungstichtag:**
20. November 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
20. November 2025 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 20.11.2025
anwesend:
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Eigentümer des Wohnungseigentums als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren sowie die Mieterin des Wohnungseigentums als Besitzerin des Objektes konnten anlässlich des Ortstermins trotz geräumiger Mitteilungsfrist nicht angetroffen werden. Das hier betroffene Wohnungseigentum selbst war insofern anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex sowie die Grundstücksfreiflächen waren allerdings in Teilbereichen anlässlich des Ortstermins zugänglich, so dass diesbzgl. Feststellungen eingeschränkt getroffen werden konnten.

Auf Bitte der Mieterin und Besitzerin des Objektes wurde aufgrund einer entschuldigenden Verhinderung ihrer Anwesenheit anlässlich des Ortstermins ein weiterer Ortstermin für Donnerstag, den 27.11.2025, angesetzt. Der Ortstermin fand termingerecht statt.

anwesend:

- die Mieterin des Wohnungseigentums (anonymisiert, § 38 ZVG)
- die Mutter der Mieterin des Wohnungseigentums (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Seitens des Unterzeichneten konnten insoweit hinreichende Feststellungen bzgl. des hier betroffenen Grundstücks respektive des in Rede stehenden Wohnungseigentums und der neutra-



len Erschließungsbereiche innerhalb des hier betroffenen Gebäudeteils incl. des Kellergeschosses mit hierin belegenen Abstellverschlagen etc. getroffen werden.

Die Bewertung des Wohnungseigentums erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplexes und insbesondere des hier betroffenen Gebäudeteils Johann-Sigismund-Straße 9 („Haus B“) sowie der auf dem Anwesen im Hof belegenen PKW-Stellplatzanlage werden insoweit Annahmen anhand der örtlichen Feststellungen und der Aktenlage getroffen.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Berlin-Wilmersdorf, Blatt 10331
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**
Wilmersdorf
- **Flur, Flurstücke:**
1, 737/33 (1.076 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.076 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
229/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Wohnung

[Ein Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nicht]
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
 - Verpflichtung des Inhalts:
 - a) Das vor der Baufluchtlinie belegene Straßenland unbebaut liegen zu lassen und im Falle



der Straßenverbreiterung auf Verlangen des Bürgermeisters von Berlin-Wilmersdorf dem Land Berlin unentgeltlich sowie kosten- und lastenfrei aufzulassen.

- b) Den Bürgersteig nach Anweisung des Bürgermeisters von Berlin-Wilmersdorf auf eigene Kosten pflastern zu lassen und im guten Zustand zu erhalten. Falls dagegen die Pflasterung vom Verwaltungsbezirk veranlasst werden sollte, sind diesem die Kosten zu erstatten.

Gemäß Urkunde vom 09.03.1898 für das Land Berlin, Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, eingetragen am 21.03.1998.

- Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum 11.09.2025

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

• **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Grundstücks Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Straße 9 (Flurstück 737/33) ist stark unregelmäßig.

Die Frontlänge zur Seesener Straße beträgt ca. 39,00 m und zum Einmündungsbereich der Johann-Sigismund-Straße ca. 5,00 m. Die Frontlänge zur Johann-Sigismund-Straße beträgt ca. 34,00 m.

Die maximale Tiefe des Grundstücks hinter der Seesener Straße beträgt schrägwinklig zum Straßenraum ca. 45,00 m und die maximale Tiefe hinter der Johann-Sigismund-Straße ca. 37,00 m rechtwinklig zum Straßenraum (siehe anliegende Flurkarte).

• **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,2 - die Frontlängen zu den anbindenden Straßen und die Tiefe des Grundstücks bzw. der Zuschnitt des hier betroffenen Grundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung jeweils als Blockrandbebauung mit Zäsur zwischen den beiden Baublöcken sind zufriedenstellend.

• **Bauwich:**

Der auf dem Grundstück (Flurstück 737/33) aufstehende Gebäudekomplex mit den beiden Blöcken und hierin belegenen 3 Treppenhauseingängen Seesener Str. 25, und 25A (Block A) und Johann-Sigismund-Str. 9 (Block B) ist jeweils als einseitige Grenzbebauung im Rahmen der Blockrandbebauung errichtet worden - zwischen den Blöcken selbst auf dem hier betroffenen Grundstück besteht vor der freien Giebelseite des Blocks B (Johann-Sigismund-Str. 9) zu dem Block A ein Abstand von ca. 10,00 m bis 16,00 m. Der Abstand hinter dem Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 auf die nord-westliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 14,00 m und der Abstand hinter dem Gebäudeteil Seesener Straße 25, 25A auf die nord-östlichen Grundstücksgrenzen beträgt ca. 13,00 m bis 30,00 m.

Von den angrenzenden Nachbargrundstücken Seesener Str. 26 (Flurstück 734/33) und Johann-Sigismund-Str. 8 (Flurstück 738/33) geht jeweils eine Gegenbebauung als Grenzbebauung im Blockrand aus.

Eine weitere Grenzbebauung von angrenzenden Nachbargrundstücken aus liegt nach örtlicher Feststellung nicht vor.



- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das hier betroffene Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Sand und Kies nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befinden sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden sowie eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden.

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss und keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 10 m und 15 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 01.12.2025 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland nach Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (aW) nach § 4 BauNVO 1990 bzw. § 7 Nr. 8 BO 58 mit geschlossener Bebauung gemäß § 7 Nr. 16 BO 58 Berlin und Bebaubarkeit gemäß § 7 Nr. 15 BO 58 Berlin mit Baustufe V/3, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 sowie 5 Vollgeschossen. Die Bebauungstiefe beträgt 13,00 m, gerechnet ab der f.f. Baufluchtlinie.

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und der hier bestehenden förmlich festgestellten (f.f.) Baufluchtlinie als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gilt. Es liegt außerdem im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1232), der ebenfalls als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1232), durch den die förmlich festgestellte Baufluchtlinie auf die Regelung des § 23 BauNVO 1968 übergeleitet wird.



Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans IX-124 vom 12.10.1978 (GVBl. S. 2111) stellt die für das Baugrundstück maßgebliche Straßenbegrenzungslinie dar.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) und der aktuellen Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan sind die Grundstücke süd-westlich der Seesener Straße beidseitige der S-Bahntrasse als gemischte Baufläche M₁ und die auf der nord-östlichen Seite der Seesener Straße belegenen Flächen weiträumig als Wohnbauflächen W₁ mit einer GFZ über 1,5 vorgesehen.

Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage auch keiner Gestaltungssatzung unterworfen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 2.732,00 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Teilungspläne und der amtlichen Flurkarte gemäß § 20 BauNVO



bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12. 2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 2,539 bzw. rd. 2,5 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 518,00 m² mit einer GRZ von 0,481 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.076 m² für das Grundstück (Flurstück 737/33).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie bzw. ImmoWertV 21 ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. Dachgeschoss nicht, sondern lediglich ein Flachdach, und kein entsprechend ausgebautes oder ausbaubares Kellergeschoss vorhanden) mit ca. $2.732,00 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 2.732,00 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse ohne Ansatz einer anteiligen Dach- und Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von gleichfalls 2,539 bzw. rd. 2,5.

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei lediglich vorhandenem Rohdachboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ ohne diese Flächen ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist kein Dachgeschoss oder ein Rohdachboden vorhanden - ebenso ist das Kellergeschoss weder ausgebaut noch ausbaubar.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt;



ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse bzw. Glasfaserkabel liegen vermtl. bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der das Grundstück anbindenden Straßen eine Mischwasserkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation innerhalb eines Abwasserrohrsystems auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zuständigen Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen SGV wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Seesener Straße“ und „Johann-Sigismund-Straße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen (Straßen) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist der jeweilige Straßenabschnitt erstmalig endgültig hergestellt - für den hier jeweils betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für die hier betroffenen Grundstücke auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der zuständigen Behörde wird zurzeit vom Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, kein Straßenland benötigt.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht Stadt I V) vom 16.01.2026 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Seesener Str. 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 (Flurstück 737/33) befindet sich zentral in der Metropole innerhalb des Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) zentral im Ortsteil Halensee im Berliner Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in nur ca. 660 m Entfernung zum nördlich bzw. nord-östlich angrenzenden Ortsteil Charlottenburg, in



ca. 550 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Wilmersdorf, in ca. 210 m Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Schmargendorf, in ca. 200 m Entfernung zum westlich angrenzenden Ortsteil Grunewald und in ca. 920 m Entfernung zum nord-westlich angrenzenden Ortsteil Westend, wobei sich alle angrenzenden Ortsteile im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf befinden - der Ortsteil Halensee liegt somit zentral im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt in nord-östliche Richtung rd. 3,0 km und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt gleichfalls in nord-östliche Richtung rd. 8,3 km

Das hier betroffene Eckgrundstück Seesener Str. 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 (Flurstück 737/33) befindet sich auf der nord-östlichen Seite der Seesener Straße im Abschnitt zwischen der Johann-Sigismund-Straße und dem nord-westlichen Auslauf der Seesener Straße als Sackgasse mit Wendehammer vor dem Henriettenplatz am Kurfürstendamm in ca. 100 m Entfernung nord-westlich sowie auf der nord-westlichen Seite der Johann-Sigismund-Straße im Abschnitt zwischen der Seesener Straße und der Westfälische Straße in knapp 70 m Entfernung nord-östlich des Grundstücks. Bei beiden Straßen handelt es sich um untergeordneten Quartierstraßen innerhalb einer 30 km/h-Zone.

Der jeweils hier betroffene Streckenabschnitt der das Grundstück anbindenden Straßen weist ein nur geringes Verkehrsaufkommen allenfalls durch Anrainer-Verkehr bzw. sogen. Zielverkehr aufgrund des im Nahbereich belegenen S-Bahnhofs „Halensee“ mit entsprechendem Pendlerverkehr sowie aufgrund der im Nahbereich am Kurfürstendamm und den angrenzenden Quartieren vorhandenen hohen Ladengeschäfts- und Büroflächendichte auf. Insbesondere am Kurfürstendamm und den anbindenden Seitenstraßen befindet sich eine größere Anzahl an Dienstleistungsunternehmen mit Werkstattbetrieben, Verkaufsniederlassungen und die Kassenärztliche Vereinigung sowie eine Zahnklinik etc.

Die Lage des hier betroffenen Grundstücks ist vermtl. bei entsprechenden Witterungsbedingungen temporär lärmbelastet.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den an die Seesener Straße auf der süd-westlichen Straßenseite im hier betroffenen Abschnitt anbindenden Grundstücken vermtl. aufgrund der süd-westlich dahinter verlaufenden Stadtbahntrasse um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils. Aufgrund der Beugung des Schalls dürften Lärmemissionen durch Schienenverkehr von der in ca. 160 m Entfernung verlaufenden Ringbahntrasse auch auf das hier betroffene Grundstück wirken, wobei das hier betroffene Wohnungseigentum aufgrund der Ausrichtung beider Fensterfronten zum Innenhof des Anwesens im Schallschatten liegen dürfte.

Der aktuelle Mietspiegel 2024 weist leider Angaben zur Lärmbelastung der Grundstückslagen nicht mehr aus.

Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nach diesseitigem Eindruck anlässlich des Besichtigungstermins nicht vor.

Mindestens temporär sind Belastungen durch Fluglärm aus bereits größerer Höhe im Nahbereich aufgrund der neuen Abflugrouten des Flughafens BER zu verzeichnen, dessen An- und Abflugstrecken nach Sachlage neuerdings über den Bereich „Westkreuz“ führen.

Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 liegen Überflüge im Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) und bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) vor.



Die das Grundstück anbindenden beiden Straßen weisen jeweils gegenläufigen Richtungsverkehr mit ausreichender Breite des Fahrdamms nebst seitlichen Stellplatzstreifen für den ruhenden Verkehr auf. In der Seesener Straße befinden sich auf der süd-westlichen Straßenseite abschnittsweise auch sogen. Parktaschen.

Der Fahrdamm des Seesener Straße weist Asphaltbelag und der Fahrdamm der Johann-Sigismund-Straße weist Kopfsteinpflasterung mit hierdurch beachtlichen Abrollgeräuschen auch bei geringer Fahrgeschwindigkeit von Kraftfahrzeugen auf.

In beiden Straßen sind Bürgersteige mit Bordschwellen abgesetzt und mit großflächigen Granitplatten bzw. überwiegend Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt. Beidseitig im Straßenraum sind im Bereich der Bürgersteige überwiegend bereits hochstämmige Straßenbäume vorhanden. Auf den Bürgersteigen befinden sich außerdem in der Seesener Straße moderne sogen. Peitschenmastlaternen mit LED-Leuchtmitteln und in der Johann-Sigismund-Straße historische Mastlaternen mit Aufsatzleuchten als Straßenraumbeleuchtung aus den 1920er oder 1950er Jahren.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist bei hier vorliegender Blockrandbebauung und der auf der süd-westlichen Seite der Seesener Straße durchweg belegenen 7-geschossigen Gebäude trotz der dort weitgehend vorhandenen 2-geschossigen Tiefgaragen und insbesondere aufgrund der im Nahbereich belegenen Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit ortsfremden Mitarbeitern sowie zusätzlich vorhandenen Pendlern aufgrund des im Nahbereich belegenen S-Bahnhofs „Halensee“ knapp bzw. regelmäßig nicht ausreichend - aufgrund der Einführung der Parkraumbewirtschaftungszone 127 seit dem 01.01.2025 dürfte allerdings das Pendleraufkommen durch Bedienstete der im Quartier ansässigen Betriebe und der Stadtbahn-Pendler nachgelassen haben, wobei sich allerdings das Stellplatzangebot im Straßenraum nach diesseitiger Feststellung anlässlich der Ortstermine nicht verbessert hat.

Das Quartier bzw. bauliche Umfeld des hier betroffenen Grundstücks weist eine hohe Wohn-dichte aufgrund der Blockrandbebauung mit 5½-geschossigem Altbaubestand aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) u.a. mit Blockinnenbebauung als Seitenflügel und Quergebäude sowie teilweise auch 5- und 6-geschossige Nachkriegsbebauung als Wiederaufbaumaßnahmen im sozialen Wohnungsbau und zu einem erheblichen Anteil süd-westlich der Seesener Straße auch 7-geschossige Neubauten als Wohnhäuser aus den letzten rd. 5 bis 10 Jahren auf. Im Wendehammerbereich der Seesener Straße am Henriettenplatz bzw. dem Kurfürstendamm befindet sich ein 11-geschossig hoch aufgehender Gebäudekomplex aus den 1960er Jahren und dort gegenüber ein 7 bis 8-geschossiger Neubaukomplex aus dem Jahre 2021.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Westfälische Straße in knapp 70 m und Kurfürstendamm in ca. 200 m fußläufiger Entfernung sowie der in ca. 220 m fußläufiger Entfernung verlaufenden Joachim-Friedrich-Straße.

Der Rathenauplatz mit anbindender Halenseestraße, Hubertusallee und Königsallee befindet sich in ca. 720 m fußläufiger Entfernung. Über die Schwarzbacher Straße in ca. 530 m Entfernung via Straßen ist die Autobahnanschlussstelle „Kurfürstendamm“ der A100 (Stadtautobahn,) von dem hier betroffenen Grundstück in Richtung Süden in 930 m und über die Halenseestraße in ca. 720 m Entfernung die Anschlussstelle „Kurfürstendamm“ der A100 (Stadtautobahn) in ca. 1.000 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück in Richtung Norden zügig erreichbar. Der Adenauer Platz mit der den Kurfürstendamm kreuzenden Brandenburgische Straße und der Lewishamstraße befindet sich in ca. 1.100 m Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen u.a. auf der anbindenden Westfälische Straße und dem Kurfürstendamm mit verschiedenen Buslinien zur Verfügung. Die S-Bahnstation „Ha-



lensee“ befindet sich in ca. 350 m fußläufiger Entfernung, die U-Bahnstation „Adenauerplatz“ befindet sich in ca. 1.100 m und die S-/R-Bahnstation „Charlottenburg“ in rd. 1.400 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

Nach Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine insgesamt gute Wohnlage.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich bereits im Quartier auf der Westfälische Straße und dem Kurfürstendamm bzw. den anliegenden Quartierstraßen in fußläufiger Entfernung verschiedene Angebote u.a. verschiedene Lebensmittelsupermärkte und -dis-counter zur Verfügung.

Für die mittel- und langfristige Versorgung stehen gleichfalls in fußläufiger Entfernung bzw. insbesondere ab Höhe des Adenauerplatzes mit zunehmendem Geschäftsaufkommen in Richtung des Breitscheidplatzes bzw. der Tauentzienstraße als überregionale Einkaufszone weitere Angebote zur Verfügung. Ebenso ist die Wilmersdorfer Straße als überregionale Einkaufszone (Fußgängerzone) mit allerdings einfacherem Angebot auch für kurz- bis langfristige Güter ab einer Entfernung von rd. 1,7 km gut erreichbar.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten u.a. auch Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit gutem Angebot.

Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich z.T. im weiteren Umfeld zur Verfügung - im Quartier befinden sich insbesondere am Kurfürstendamm selbst etliche Restaurants- und sonstige Lokalitäten.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 3 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.468 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 8,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,3 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.116 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der Hochmeisterplatz mit Grünanlage und großer Abenteuerspielplatzanlage befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung.

Der „Halensee“ mit umgebender Grünanlage befindet sich in knapp 900 m und der „Lietzenseepark“ mit Lietzensee in ca. 1.400 m fußläufiger Entfernung. Der Preußenpark mit Thaipark ist in ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung gleichfalls noch gut zu erreichen.

Der „Grunewald“ ist im Bereich des „Hundekehlesee“ ab ca. 2,7 km Entfernung erreichbar und der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 3,5 km Entfernung (Luftlinie).



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1955

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück belegen 5- und 6-geschossigen Gebäudekomplexes in geschlossener Bauweise mit städtebaulich vorgegebener Zäsur zwischen den 5-geschossigen Gebäudeteilen Seesener Str. 25, 25A und dem 6-geschossigen Gebäudeteil Johann-Sigismund-Straße 9 gemäß Bauscheinen Nr. 51/55 vom 01.04.1955 und Nr. 222/55 vom 12.05.1955 zur Errichtung eines Wohnhauskomplexes als Wiederaufbau im öffentlich geförder- ten sozialen Wohnungsbau mit 30 Wohnungen in den Gebäudeteilen Seesener Str. 25, 25A (Block A) und 12 Wohnungen im Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 (Block B) nebst 3 Nach- trägen zuletzt vom 05.10.1955.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 15.07.1955 und die Gebrauchsannahme erfolgte am 28.09. 1955.

1982

erfolgte die Aufteilung des Anwesens mit dem Flurstück 737/33 in Wohnungseigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.09.1981 über die mit Nrn. 1-42 be- zeichneten Wohnungen, gemäß Bewilligungen bzw. Teilungserklärung vom 17.11.1981 und 13.01.1982 (UR-Nr. T 1000/1981, Notar Dr. Frank Trapp in Berlin und UR-Nr. B 165/1982 des Notars Claus Bacher Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 05.05.1982.

1997

erfolgte eine umfangreiche Überarbeitung bzw. Erneuerung der Aufzugsanlage im Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9

2002

erfolgte die Zusammenlegung der Wohnungen Nrn. 41 und 42 im 5. bzw. obersten Geschoss des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 mit Herstellung eines Türdurchbruchs in der Diele in einer nicht tragenden Wand im Rahmen eines genehmigungsfreien Verfahrens mit bauaufsicht- lichem Bescheid Nr. 689/02 vom 10.05.2002 zum Genehmigungsverzicht.

Eine grundbuchliche Verschmelzung der beiden Wohnungseigentume zu nur einem Wohnungs- eigentum erfolgte in der Folge allerdings nicht.

2010 (geschätzt)

erfolgten vermtl. umfangreichere Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit Sanierung der Fassaden mit Neu- anstrich ohne Anbau eines sogen. Wärmedämmverbundsystems sowie die Umstellung der Hei- zungsanlage vermtl. von Öl- oder Gasverfeuerung auf Fernwärmeversorgung und der teilweise Einbau von modernen Kunststoff-Isolierglasfenstern in den Wohngeschossen bzw. den Woh- nungen und den Treppenhausaufgängen sowie die partielle Erneuerung der Kellerfenster u.a. mit Erneuerung von nicht über Terrain aufgehenden Kellerfenstern in Kellerlichtschächten als Kunststoff-Lichtschächte (System MEA o.ä.) sowie ggf. die partielle Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlage und die Erneue- rung der Treppenhausdekorationen nebst Erneuerung der Bodenbeläge im jeweiligen Treppen- haus und die Instandsetzung der Hauseingangstüren zu den Treppenhäusern nebst Einbau von mechanischen Türschließern sowie abgehängten Vordächern.

2025

erfolgte die Ertüchtigung der straßenseitigen Gebäudefront und der freien Giebelseite des Ge- bäudeblocks A (Seesener Str. 25, 25A) mit Anbau eines sogen. Wärmedämmverbundsystems nebst hellgetöntem Reibputz entsprechend dem ursprünglichen Bestand ohne die Instandset-



zung der hofseitigen Front dieses Gebäudeteils und ohne die Fronten des Blocks B (Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9).

2026

erfolgt die weitere Ertüchtigung der Fassaden durch Anbau eines Wärmedämmverbundsystems nunmehr auch an der hofseitigen Front des Gebäudeteils Seesener Str. 25, 25A und aller Fronten des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 nach Eigentümerbeschluss mit zu leistender anteiliger Sonderumlage bei einem Kostenvolumen in Höhe von 525.000,00 € - bei Ansatz der Kostenverteilung mit 52,50 €/MEA ergibt sich ein zum 01.01.2026 fälliger Kostenbeitrag für das hier betroffene Wohnungseigentum in Höhe von rd. 12.000,00 €.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Straße 9 (Flurstück 737/33) aufstehenden Bebauung handelt es sich um einen ehemals als sogen. Wiederaufbau im sozialen Wohnungsbau mit 2 separaten Blöcken massiv als Mauerwerksbau errichteten 5- und 6-geschossigen Wohnhauskomplex (Blöcke A und B) als Blockrandbebauung aus dem Jahre 1955 mit insgesamt 42 Wohnungen, die im Jahre 1982 in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 34 im 1.OG des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 (Block B) als 2-Zimmerwohnung.

- **Organisation des Gebäudes:**

Der Gebäudekomplex als Blockrandbebauung mit Zäsur zwischen den 5-geschossigen Gebäudeteilen Seesener Straße 25, 25A mit 30 Wohnungen (Block A) und dem 6-geschossigen Gebäudeteil Johann-Sigismund-Straße 9 mit 12 Wohnungen (Block B) weist in den 3 Gebäudeteilen jeweils einen separaten Treppenhausaufgang auf.

Beide Blöcke weisen eine vollständige Unterkellerung, massive Stahlbetondecken und Treppenläufe sowie jeweils über dem 4. bzw. 5. Obergeschoss ein Flachdach auf.

Eine Aufzugsanlage ist allerdings lediglich im Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 vorhanden.

Aufgrund der Schwelle im jeweils gedeckten Hauseingangsbereich und den Aufzugsstationen lediglich auf den Zwischengeschospodesten im 6-geschossigen Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 ist ein barrierefreier Zugang u.a. des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht vorhanden. Ebenso besteht mit der in dem Gebäudeteil vorhandenen Aufzugsanlage kein Transfer in das Kellergeschoss.

Auch die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen der Gebäudeteile weisen aufgrund der Hochparterre-Lage mit 4 Steigungen über dem Hauseingangsniveau keinen barrierefreien Zugang auf.

Zusätzlich ist zwischen den beiden separaten Gebäudeteilen (Blöcke A und B) eine Grundstücksauffahrt von der Johann-Sigismund-Straße aus zu einer im Hof belegenen PKW-Stellplatzanlage mit insgesamt 7 PKW-Stellplätzen vorhanden, die nach Sachlage als Gemeinschaftseigentum erhalten sind und durch die zuständige WEG-Verwaltung vermietet werden.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum erfolgte im Jahre 1982. Insgesamt befinden sich insoweit auf dem Anwesen 43 Wohnungseigentume, wobei die Treppenhausaufgänge Seesener Str. 25 und 25A in den Geschossen jeweils 3-spännig sind und der Treppenhausaufgang Johann-Sigismund-Str. 9 in den Geschossen 2-spännig organisiert ist.

Teileigentume u.a. als Gewerbeeinheiten oder Rohdachböden o.ä. sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.



Die Kellerabstellverschläge sind nach vorliegender Teilungserklärung und vorliegendem Wohnungsgrundbuch nicht Teil des jeweiligen Wohnungseigentums und nicht dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht, sondern Gemeinschaftseigentum, das nach Sachlage durch die zuständige WEG-Verwaltung dem jeweiligen Sondereigentum zu Nutzung zuzuweisen sind.

Das hier betroffene Bewertungsobjekt befindet sich als ETW-Nr. 34 im 1. Obergeschoss postalisch links im Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9. Der dem Wohnungseigentum zugewiesene Kellerraum befindet sich in demselben Gebäudeteil als einfacher Holzlattenverschlag.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 34 im 1. Obergeschoss des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 postalisch links als 2-Zimmerwohnung mit zweiseitiger Ausrichtung zur Hauseingangsfront nach Süd-Westen und zur Gebäuderückseite zum Hof des Anwesens nach Nord-Westen mit insoweit über Eck vorliegender Querbelüftungsmöglichkeit.

Das Schlafzimmer ist zur Hauseingangsseite und das Wohnzimmer, die Küche und das Badezimmer sind zur Gebäuderückseite orientiert, wobei ein nennenswert weiter Ausblick nicht besteht, sondern durch die angrenzende Bebauung entlang der Seesener Straße stark eingeschränkt ist. Eine Freisitzfläche als Balkon oder Loggia o.ä. ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer und die Küche befinden sich insoweit jeweils in einem separaten Raum mit Sperrtür zur Diele und natürlicher Belichtung und Belüftung über ein Fenster.

Die im Teilungsplan ausgewiesene innenliegende Abstellkammer ist nicht vorhanden. Stattdessen ist das Wohnzimmer zur Diele offen und weist lediglich einen Einbauschränk als Raumteiler und weitere Einbauschränke vor der Wohnungstrennwand in der Eingangsdielen auf.

Dem Wohnungseigentum Nr. 34 ist ein Holzlatten-Abstellverschlag im Kellergeschoss des hier betroffenen Gebäudeteils als vorletzter Abstellverschlag an der linken Seite des Kellerflurs vor der rückwärtigen Giebelseite des Gebäudeteils mit unterhalb der Raumdecke durchlaufender Grundleitung als Gemeinschaftseigentum durch die zuständige WEG-Verwaltung zur Nutzung zugewiesen.

Ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 34 nicht zugeschrieben.

- **Art der Konstruktion:**

Der Gebäudekomplex auf dem Grundstück ist konventionell als Mauerwerksbau mit Stampfbeton-Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden im Kellergeschoss aus MZ-Mauerwerk und in den aufgehenden Geschossen aus Hohlblock- und partiell aus Vollziegel-Mauerwerk errichtet worden. Leichte Wandscheidungen sind als zementgebundene Schlackenplatten- oder Ziegelsplittplattenwände in ca. 5 cm Stärke ausgeführt.

Die Gebäudefronten weisen einen mineralischen Edelreibeputz oberhalb eines ca. 0,50 m bis 1,00 m hoch aufgehenden Zementputzsockels als Glattputz auf. Im Bereich der straßenseitigen Front und der freien Giebelseite des Gebäudeteils Seesener Str. 25, 25A ist erst im vergangenen Jahr ein Wärmedämmverbundsystem mit Kunstharzreibeputz über einem ca. 0,50 cm hoch aufgehenden Glattputzsockel als Dämmputz neu aufgebracht worden.

Die Fassaden weisen einen hell getönten Putz bzw. Anstrich (hellbeige und taubenblau an der Front zur Seesener Straße sowie pastellblau an den Rückseiten bzw. an den Fassaden des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 und hier etwas dunkler blau im Bereich der Loggien sowie hellgrau im Bereich der Sockel- und Erdgeschosszone) mit weiß abgesetzten Fensterfaschen auf Glattputz und entsprechenden Lisenen seitlich der Treppenhauseingänge auf.



Die Loggia-Brüstungen sind massiv ausgeführt und weisen einen aufgesattelten Stahlrohr-Doppelbügel auf.

Es sind massive Stahlbetondecken über den Wohngeschossen und dem Keller mit schwimmend verlegtem Zementestrich vorhanden - die Kellersohle weist nach Sachlage Unterbeton mit Zementverbundestrich ohne einen staubbindenden Anstrich auf.

Die Dachdecke ist jeweils als schalungsraue Stahlbetondecke mit knappem Dachüberstand im Bereich des jeweiligen Treppenhauskopfes bzw. mit Kalkputz versehener Raumdecke im Bereich der Wohnungen und Aufbeton mit geringem Gefälle zu den Dachkanten am Block A mit umlaufender vorgehängter Dachrinne versehen. Der Block B weist nach Sachlage eine über dem 5.OG aufgehende Attika als Flachdacheinfassung mit innenliegender Entwässerung und Wasserspeiern als Überläufe in der straßenseitigen Gebäudefront auf.

Der Block B weist eine über das Flachdach aufgehende Auszugsüberfahrt bzw. einen Aufzugsmaschinenraum und eine offensichtlich hierüber zugängliche mit leichter Stahl-/Glas-Konstruktion eingehauste Freisitzfläche auf.

Die Dächer des Komplexes weisen nach örtlichem Eindruck eine Schwarzdecke mindestens im Bereich des Blocks A ohne Kiesschüttung o.ä. auf - im Bereich des Blocks B ist nach Feststellung über Satellitenaufnahme (Google Earth) vermtl. eine Kiesschüttung auf der Schwarzdecke vorhanden.

Die Hauseingänge weisen aus den Fassaden über feuerverzinkte Stahlrohre abgehängte Stahlriegel-Konstruktionen jeweils als Vordach mit Verbundsicherheitsglas-Gefach als leicht geneigtes Pultdach mit seitlichen Wasserspeiern auf.

Die Treppenläufe sind als Stahlbetonwangen mit schalungsrauen Unterseiten und Blockstufen nebst PVC-Bekleidung auf den Tritt- und Setzstufen versehen. Es sind Stahlgeländer mit Unter- und Mittelgurten sowie Rundrohr-Handlauf vorhanden.

Der hier betroffene Treppenhausaufgang im Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 weist eine Aufzugsanlage aus dem ursprünglichen Bestand mit Generalüberholung im Jahre 1997 für 4 Personen bzw. 300 kg Belastung auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der Zugänglichkeit des Gebäudes sowie des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des 2. Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

Wände:

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind massive und leichte Wandscheidungen nach Sachlage verputzt bzw. glatt gefilzt und mit Raufasertapete tapeziert bzw. gestrichen (weiß).

Das Badezimmer weist raumhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 80 cm, geschmacksneutral: weiß) auf. In der Küche ist oberhalb der Arbeitszeile ein ca. 30 cm hoch aufgehendes Werzalitpaneel bzw. eine Resopal-Beschichtung entsprechend der Küchenarbeitsfläche (Granit-Dekor: anthrazit o.ä.) vorhanden - die Oberwände und sonstigen Wandbereiche sind hier gespachtelt und gestrichen (weiß).

Der Hauseingangsflur und das aufgehende Treppenhaus weisen einen glatt gefilzten Kalkputz mit einem raumhoch aufgetragenen Kunststoffputz nebst dunkelbeige bis in Handlaufhöhe abgesetzten Paneelanstrich und darüber aufgehendem pastellgelben bzw. hellbeigen Anstrich auf. Die Treppenlaufwangen zum Treppenauge hin weisen entsprechend den schalungsrauen Treppenlaufuntersichten einen weißen Anstrich auf.

Der zum aufgehenden Treppenhaus und dem Hauseingangsbereich eingehauste Kellertreppenabgang weist grob gefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) auf. Die Kellerwandumfassungen weisen Mz-Rohmauerwerk mit altem und bereits deutlich verblichenem Anstrich (weiß) sowie



Naturton-belassene Holzlattenverschläge auf. Haustechnik- und Fahrrad- bzw. Kinderwagen-Abstellräume etc. sind massiv umbaut und weisen teilweise verputzte und glatt gefilzte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf - teilweise sind hier aber auch Rohmauerwerkswände in mäßigem Zustand u.a. hinter Fernwärme-Heizleitungen vorhanden.

Böden:

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen die Wohnräume, die Küche und die zum Wohnzimmer offene Diele einen neu eingebauten und abgezogenen bzw. mit Wasserlack versehenen Echtholz-Schiffsbodenparkett (Eiche o.ä.) auf. Im Badezimmer ist ein großformatiger Feinsteinzeug-Keramikboden (ca. 40 cm x 80 cm, geschmacksneutral: anthrazit) vorhanden.

Der Hauseingangsbereich des hier betroffenen Gebäudeteils weist entsprechend den Podestflächen und den Tritt- und Setzstufen der im Treppenhaus aufgehenden Treppenläufe einen homogen vollflächig verlegten PVC-Belag (geschmacksneutral: anthrazit) auf.

Der zum Hauseingangsbereich eingebaute Kellertreppenabgang weist unbedeckte Beton-Tritt- und Setzstufen nebst glatt abgeriebenem Zementestrich und Alu-Kantenschutzschienen auf. Der Austritt in den Kellerflur weist gleichfalls einen unbedeckten Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich auf.

Decken:

Es sind durchgehend Stahlbetondecken nebst glatt gefilztem Kalkputz und Tapetenbekleidung bzw. Anstrich entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden, wobei im Bereich des hier betroffenen Wohnungseigentums ein Deckenbereich zwischen Diele und Wohnzimmer mit einer Gipskarton-Abkofferung oberhalb des Einbaumobiliars zur Unterstreichung der Raumteilung nebst Deckeneinbauleuchten versehen ist.

Der Hauseingangsbereich weist entsprechend dem aufgehenden Treppenhaus im Bereich der Treppenlauf- und Podestflächen-Unterseiten sowie des Treppenhauskopfes in dem hier betroffenen Gebäudeteil eine schalungsraue Betondecke nebst Anstrich (weiß) auf.

Im Kellergeschoss ist die schalungsraue Stahlbetondecke mit einem Anstrich (weiß) versehen - eine auf die konstruktive Decke aufkonfektionierte Wärmedämmung der Deckenunterseite liegt bisher nicht vor.

Fenster:

Das Gebäude weist nach diesseitigem Eindruck weitgehend Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. ggf. Holzverbundfenster und teilweise noch Holz-Kastenfenster bzw. entsprechende Türen zu den Loggien in dem hier betroffenen Gebäudeteil auf.

Die im Erdgeschoss bzw. Hochparterre verbauten Fenster weisen in die Laibungen eingebaute Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf. Die Fenster weisen Aluminium-Sohlbankbekleidungen auf.

Im Kellergeschoss sind weitgehend über Terrain liegende Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung vorhanden. Teilweise befinden sich in dem Gebäudekomplex auch unter Terrain in Kunststoff-Kellerlichtschächten nebst TZ-Rost-Abdeckung belegene Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist mit Ausnahme des Wohnzimmers moderne erst in den 2010er Jahren eingebaute Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Werzalit-Lateibänken auf. Im Wohnzimmer ist noch ein Holz-Kastenfenster mit Holz-Lateibank aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.



Türen:

Die Hauseingangstür zum Treppenhaus ist als Holzrahmen-Doppeltür mit seitlich feststehendem Rahmen-Element und großflächigen Verbundglasausschnitten noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Der Öffnungsflügel ist allerdings mit einem mechanischen Türschließer neu ausgestattet.

Kellerzugangstüren über Außen- und Innentreppen sind gleichfalls als Holzrahmentüren allerdings hier mit Gefachen als Stülpchalung und nur kleineren Draht- bzw. Ornamentglasausschnitt ausgeführt. Die Außenanstriche der Türen sind durchweg hellgrau und die Zargen dunkelgrau abgesetzt.

Wohnungseingangstüren sind als einfache und noch vergleichsweise leichte Holzplattentüren aus den 1950er Jahren mit einem entsprechenden Lackanstrich versehen.

Die Wohnungseingangstür des hier betroffenen Wohnungseigentums ist gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weist zwei Weitwinkelspione, drei Türschlösser sowie einen Briefeinwurfschlitz auf. An der Laibungsinnenseite der Wohnungseingangstür ist ein zusätzlicher vergleichsweise leichter Türflügel in allerdings einbruchshemmender Ausführung eingebaut worden.

Die Raamtüren in dem hier betroffenen Wohnungseigentum zum Schlafzimmer und zum Badezimmer sind als einfache Holzplattentüren nebst Stahlzargen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weisen einen Lackanstrich (weiß) auf. Die Türflügel in dem Wohnungseigentum weisen Edelstahlbeschläge auf.

Der entsprechende mit einem kleinen Ornamentglasausschnitt versehene Türflügel zur Küche ist im Kellerabstellverschlag eingelagert, da aufgrund der Küchenmöblierung der Wirkungsgrad des Türschlags stört.

Zwischen dem Wohnzimmer und der Diele ist eine Sperrtür nicht vorhanden - stattdessen ist hier partiell raumhohes Einbaumobiliar als Raumteiler vorhanden, so dass ein ungestörter Einblick in das Wohnzimmer bei geöffneter Wohnungseingangstür nicht besteht.

Eine in dem Teilungsplan ausgewiesene innenliegende Abstellkammer in dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist nicht vorhanden.

Im Treppenhauskopf ist eine Sperrtür als Stahlblechtür vermtl. noch in Fh-Ausführung vermtl. zu dem Aufzugsmaschinenraum sowie eine weitere Tür als Holzplattentür zu einem Dachausstieg bzw. einem auf dem Dach des Gebäudeteils Johann-Sigiismund-Str. 9 vorhandenen Gewächshausartigem Freisitzaufbau vorhanden.

Im Kellergeschoss sind zu den massiv umbauten Kellerräumen einfache Brettholztüren bzw. einfache Fh-Stahlblechtüren noch aus dem ursprünglichen Bestand sowie ggf. zwischenzeitlich erneuerte Holzlattenverschlüsse mit entsprechenden Türen vorhanden.

Elektroinstallationen:

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nach Sachlage erst vor wenigen Jahren neu unter Putz verlegte Leitungen mit einem insgesamt zeitgerechten Standard und guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen vorhanden. In der Raumdecke zwischen dem Wohnzimmer und der Diele weist die Raumdecken-Abkofferung Deckeneinbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler auf. Unter dem Badezimmer-Spiegelschrank als Festeinbau sind entsprechende Downlight-Strahler vorhanden.

Es sind ein zeitgerechtes Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter sowie ein Drehstromzähler vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer im Badezimmer.

Das Badezimmer weist außerdem eine elektrische Fußbodenheizung auf, die allerdings dem Vernehmen nach bereits seit dem Einzug der aktuellen Mieterin nicht funktionsfähig sein soll.



Ein Telefonanschluss über einen Router und ein Breitbandkabelanschluss mit Anschluss- und Antennensteckdose sind vermtl. sowohl im Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer vorhanden. Zusätzlich ist auf dem Dach des hier betroffenen Gebäudeteils eine Parabolantenne für Satellitenempfang vermtl. als private Installationen eines anderen Mieters vorhanden.

Rauchwarnmelder sind in dem hier betroffenen Wohnungseigentum gleichfalls vorhanden. Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage mit Klingeltabelleau und Gegensprecheinrichtung ist an der Wohnungseingangstür innerhalb des Wohnungseigentums und Hauseingangstür zum Treppenhaus u.a. mit elektrischem Türöffner allerdings ohne Videoporter vorhanden.

Innerhalb der weiteren Wohnungen sind vermtl. mindestens teilweise noch alte Sicherungstab- leaus mit Schmelzsicherungen, alten Sicherungsautomaten und Drehstromzähler vorhanden. Die Steuerung der Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Zeitschaltautomaten - es sind moder- ne Lichtschalter und Klingeltaster sowie Steckdosen sowie neuzeitliche wandverwahrte Be- leuchtungselemente vorhanden. Die Steigeleitungen im Treppenaufgang des hier betroffenen Gebäudeteils sind vermtl. seit Errichtung des Gebäudes bereits erneuert worden und weisen nach diesseitiger Einschätzung eine für übliche Haushalte ausreichende Anschlussstärke mit Unterputzverkabelung auf.

Rauchwarnmelder sind in dem hier betroffenen Treppenhaus bisher allerdings nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss sind überwiegend erneuerte Feuchtrauminstallationen und teilweise noch Stromleitungen aus dem ursprünglichen Bestand nebst ausreichender Beleuchtung über sogen. Schildkröten-Lampen vorhanden.

Der dem hier betroffenen Wohnungseigentum als Gemeinschaftseigentum zugewiesene Holz- latten-Abstellverschlag weist einen Stromanschluss mit einer Schildkrötenlampe aber ohne Streckdose auf, die allerdings ohne Aufwand in die Leitung eingefügt werden könnte - der Stromanschluss dürfte auf den Stromzähler des hier betroffenen Wohnungseigentums geschal- tet sein, wobei die Stromzähler bisher nicht zentralisiert wurden, so dass der Drehstromzähler des hier betroffenen Wohnungseigentum in der Wohnung verbaut ist.

Im Außenbereich mit Hauszuwegungen und der PKW-Stellplatzzufahrt sind moderne halbohohe Mastleuchten bzw. an den hofseitig z.T. massiven Grenzscheidungen auch Schildkrötenleuch- ten u.a. im Bereich des Müllgefäßstellplatzes mit Aufputz-Verkabelung sowie an den Hausein- gängen moderne Hausnummernleuchten vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter vor- handen.

Heizungsanlage:

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex verfügt nach diesseitiger Einschätzung über Fernwärmeversorgung mit Wärmetauscherstationen in den Kellern der jeweiligen Gebäu- deteile bzw. ggf. in einem zentralen Kellerraum im Gebäudeteil Seesener Straße 25.

Innerhalb der Wohnungen sind vermtl. Stahlrippen- oder Gussgliederheizkörper bzw. neuere Plattenheizkörper mit Vorwandinstallationen nebst Thermostatregelventilen und Heizkostenver- teilern vorhanden.

Das jeweilige Kellergeschoss und die Treppenhausaufgänge sind nach örtlichem Eindruck nicht beheizbar.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind durchweg moderne Plattenheizkörper als sogen. Arztpraxen- bzw. Planheizkörper mit glatten Oberflächen und im Badezimmer ein Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer nebst Thermostatregelventil und elektr. Heizkostenverteiler vorhanden - der Heizwärmeverbrauch wird nach Sachlage über Funkfernab- frage ausgelesen.



Im Badezimmer ist zusätzlich eine elektrische Fußbodenheizung in der Klebung unter der Feinsteinzeugplattierung verbaut worden, die allerdings dem Vernehmen nach mindestens seit dem Einzug der Mieterin nicht funktionsfähig sein soll.

Ein Energieausweis konnte seitens des Wohnungseigentümers bzw. der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 05.11.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Sanitärausstattungen:

Das natürlich belichtete und belüftete Badezimmer weist nach Sachlage eine vollständig umbaute und entsprechend der Bodenfliesung bekleidete Acryl-Körperwanne nebst Kreuzgriff-Mischarmatur, Duschstange und Schlauchbrause, einen Melamin-Waschtisch nebst bodentiefem Unterbauschrank mit 3 Schubfachauszügen und objektstehender Kreuzgriff-Mischarmatur sowie einen darüber wandverwahrten und festverbauten bauseitigen Spiegelschrank nebst Einbauleuchten sowie ein bodenstehendes Melamin-Toilettenbecken nebst Kunststoff-Toilettensitz und Einbauspülkasten in einer GK-Wandabspannung auf.

Die Objekte sind durchweg im Sanitärfarbton „weiß“ und die Armaturen sind verchromt. Ein Waschmaschinenanschluss ist lediglich in der Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums vorhanden.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht sichtbar hinter Gipskarton-Vorsatzschalen bzw. in Wandschlitzen verzogen. Die Anschlussleitungen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums dürften als Edelstahl und Hart-PVC- bzw. ggf. SML-Gussrohre ausgeführt worden sein und an die bauseitigen Stränge ggf. noch aus älterem Bestand angebunden sein. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ehemals vorhandene Frischwasserleitungen aus schwarzem Stahlrohr nicht mehr vorhanden und durch Kupferrohr oder Kunststoffverbundrohre o.ä. bereits ausgetauscht worden sind. Abwasserrohrleitungen aus Grauguss o.ä. sind vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. mindesten innerhalb des Kellergeschosses des hier betroffenen Gebäudeteils unterhalb der Kellerdecke als Grundleitung sichtbar.

Ein Wasseranschluss mit Sandmannhahn als Füllarmatur für die Heizungsanlage sowie ein Ausgussbecken mit Kaltwasserzapfarmatur sind vermtl. innerhalb der Heizzentrale im Kellergeschoss des Gebäudeteils Seesener Straße 25 vorhanden. Außensprengventile mit Gartensprengwasserzählern sind nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

Das Regenwasser wird über eine Grundleitung in die Straßenkanalisation (Mischwasserkanalisation) eingeleitet.

Küchenausstattung:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine bauseitige Küchenausstattung vermtl. aus den letzten rd. 10 Jahren auf und war bei Aufnahme des gegenwärtigen Mietverhältnisses mit Ausnahme einer mieterseits eingestellten Waschmaschine in der Küche bereits vorhanden. In dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist eine L-förmige Einbau-Arbeitszeile mit Resopalbeschichteter Arbeitsfläche und mit entsprechendem Dekor als ca. 30 cm hoch aufgehendes Wandpaneel (anthrazit) sowie Unter- und Oberschränken mit weiß folierten Frontflächen vorhanden. Es ist eine in die Arbeitsfläche integrierte Kunststeinspüle (hellgrau) nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause sowie ein Glaskeramikkochfeld nebst Milchglas-Paneel an der dahinter aufgehenden Wand vorhanden. Es ist ein Unterbauherd mit Bratröhre und im Oberschrank ein Wrasenfilter vorhanden. Zusätzlich sind gegenüber dem langen Schenkel der Arbeitszeile raumhohe Schrankeingbauten der Küchenausstattungen mit Schwenkflügeln und Schubfachauszügen vorhanden. Im Übrigen sind die üblichen Elektrogeräte mit Geschirrspülmaschine und Kühl- und Gefrierschrank vorhanden. Ein Waschmaschinen-Anschluss und -Di-



rektablauf sind gleichfalls vorhanden - die Waschmaschine ist allerdings mieterseits eingestellt worden.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind entsprechend dem Badezimmer in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht sichtbar hinter Gipskarton-Vorsatzschalen bzw. in Wandschlitzen verzogen.

Zusätzlich befindet sich bauseits zwischen Diele und dem Wohnzimmer ein partiell raumhoher Schrank u.a. mit Regalböden als teilweise aufgelöster Raumteiler und im Bereich der Diele befinden sich bauseits weitere raumhohe Schrankeinbauten in geschmacksneutralem Dekor mit Lackanstrich (weiß).

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 34 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 74,43 m² von insgesamt ca. 3.250,00 m² Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 229/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die mit flachen Hochborden aus Granitsteinen abgesetzten Beetflächen im Vorgartenbereich vor der zur Seesener Straße orientierten Gebäudefront weisen Bodendecker und z.T. dichtes Buschwerk ohne weitere Einfriedung zum Straßenraum auf. Unmittelbar hinter der Vorgartenbeetfläche ist vor der hier aufgehenden Fassade ein ca. 80 cm breiter Zuwegungsstreifen mit Betonwegeplattierung angelegt.

Die weiteren Gebäudeteile auf dem Grundstück weisen zur Johann-Sigismund-Straße keine Vorgärten auf. Die Gebäudeteile grenzen hier unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an. In der Zäsur zwischen den Gebäudeteilen Seesener Straße 25 und Johann-Sigismund-Str. 9 befindet sich in der Flucht der Straßenfront ein ca. 1,00 m hoher Stabmattenzaun mit Schwenkflügel-Toranlage der PKW-Stellplatzzufahrt und eine entsprechende Schlupfpforte zur Hauszuwegung der ausschließlich aus dem Hofraum des Anwesens zugänglichen Hauseingänge des Gebäudekomplexes.

Die PKW-Zufahrt weist zunächst Betonsteinpflasterung und hiernach Fahrbahnbeton o.ä. entsprechend der rückwärtig auf dem Grundstück belegenen PKW-Stellplatzanlage auf.

Die Hauszuwegung aus dem Straßenraum weist abweichend großflächige Betonwegeplattierung bis zur PKW-Zufahrt und im weiteren Verlauf auch im Bereich der Hauszuwegungen unbelakleierten Fahrbahnbeton auf. Von der PKW-Zufahrt abgehend befinden sich partiell Motorrad- und Fahrrad-Abstellbereiche u.a. mit sogen. Fahrrad-Bügeln mit Betonwegeplattierung.

Am Auslauf der PKW-Zufahrt befindet sich hinter der Hauszuwegung zum Gebäudeteil Seesener Str. 25A eine PKW-Stellplatzanlage mit Betonsteinpflasterung in einer Teilfläche und im weiteren rückwärtigen Teil erneut mit Fahrbahnbeton für insgesamt 7 PKW. Der an der rückwärtigen Kopfseite der PKW-Stellplatzanlage belegene Müllgefäßstellplatz weist gleichfalls Fahrbahnbeton und eine Einhausung als Stabmattenzaun mit partieller Begrünung auf.

Die rückwärtige Grundstücksgrenze weist partiell eine massive ca. 2,00 m hohe Mauerwerkscheidung mit mineralischem Glattputz und zu dem rechts angrenzenden Nachbargrundstück eine ca. 1,50 m hoch aufgehende Rohmauerwerkswand mit Efeubegrünung o.ä. auf. Zu dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück ist überwiegend hinter einem ca. 50 cm hoch aufgehenden Pflanzbecken aus Betonelementen als Hochbeet ein ca. 1,50 m hoher Maschendrahtzaun aus älterem Bestand nebst Stacheldraht und Efeubegrünung vorhanden.



Die mit Hochborden abgesetzten Beetflächen im Hof des Anwesens weisen Bodendecker und überwiegend dichtes Buschwerk sowie eine hochstämmige Birke und im Zuwegungsbereich eine Konifere auf. Im Bereich der straßenseitigen Zäsur ist partiell eine dichte Thuja-Hecke vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Insgesamt sind auf dem Grundstück 42 Wohnungseigentume entsprechend der Anzahl der Wohnungen aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden, wobei 2 Wohnungen im 5.OG des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 verbunden aber grundbuchrechtlich nicht zu nur einem Wohnungseigentum verschmolzen worden sind.

Im Gebäudeblock A befinden sich insgesamt 30 Wohnungseigentume bzw. in beiden 3-spännigen Aufgängen jeweils 15 Wohnungen und im hier betroffenen Gebäudeblock B mit 2-spännigem Aufgang 12 Wohnungseigentume bzw. 11 Wohnungen.

Außerdem stehen auf dem Grundstück ca. 7 ungedeckte PKW-Stellplätze als Gemeinschaftseigentum nach Sachlage zur Vermietung zur Verfügung.

Die im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäudeteile belegenen Holzlattenverschläge sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden durch die zuständige WEG-Verwaltung den jeweiligen Wohnungseigentümern zugewiesen, wobei die in den Abstellverschlägen verbauten Elektroinstallationen vermtl. durchgehend auf den Stromzähler des jeweiligen Wohnungseigentums geschaltet sind.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist insoweit gleichfalls ein Holzlattenverschlag in dem hier betroffenen Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 (Block B) zugewiesen worden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 34 selbst befindet sich gleichfalls in diesem Gebäudeteil im 1.OG postalisch links.

Ein dinglich oder schuldrechtlich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nach Sachlage nicht.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche sowie sonstige Angaben zum Bewertungsobjekt konnten seitens des Wohnungseigentümers oder der zuständigen WEG-Verwaltung als Antragstellerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens auf diesseitige Anforderung bereits am 05.11.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 34 beträgt nach Ausweisung in der beim zuständigen Grundbuchamt beschafften Teilungserklärung ca. 48,36 m². Nach mieterseitiger Angabe soll die Wohnungsgröße gemäß Mietvertrag knapp 48,00 m² betragen.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Größe der Wohnung wird insofern im Rahmen der Verkehrswertermittlung als maßgeblich zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 34 ist nach Angabe der Mieterin seit April 2019 an sie vermietet.

Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt 650,00 €/Monat entsprechend 13,54 €/m² Wfl. bei Ansatz von 48,00 m² bzw. 13,44 €/m² bei Ansatz von 48,36 m² gemäß Teilungserklärung. Diese Miethöhe liegt bereits deutlich über dem oberen Rahmenwert der hier zutreffenden Mietspiegel-Ka-



tegorie auch unter Berücksichtigung der Erhöhungsmöglichkeit bei Neuvermietung im Rahmen der Mietpreisbremse.

Allerdings ist die Wohnung offensichtlich erst kurz vor Beginn des bestehenden Mietverhältnisses umfassend modernisiert worden, so dass aufgrund des mit mindestens ca. 30 % der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung entstandenen Ausbauraufwands auch in Ansehung der vollständigen Küchenausstattung und der Teilmöblierung der Diele und des Badezimmers die Höhe der Nettokaltmiete angemessen erscheint.

Die insoweit realisierte Ist-Miete wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als nachhaltig realisierbar zugrunde gelegt. Eine kurzfristige Erhöhung der IST-Miete ist auch in Ansehung der bereits seit Mietvertragsbeginn bestehenden Miethöhe und insoweit innerhalb der vergangenen 3 Jahre nicht vorgenommenen Mieterhöhung nicht in Betracht zu ziehen.

Bei dem bestehenden Mietverhältnis handelt es sich um ein unbefristetes und ungekündigtes Mietverhältnis.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von einem nachhaltigen Fortbestand des bestehenden Mietverhältnisses bei vorliegendem Mietniveau ausgegangen.

• **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 1950 bis 1964 in guter Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 35 m² in einer Spanne von 7,03 €/m² - 14,21 €/m² bzw. i.M. 9,45 €/m²
- von 35 m² bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,84 €/m² - 11,45 €/m² bzw. i.M. 8,50 €/m²
- von 40 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 5,82 €/m² - 10,13 €/m² bzw. i.M. 7,14 €/m²
- ab 90 m² in einer Spanne von 6,32 €/m² - 11,58 €/m² bzw. i.M. 8,99 €/m²

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 9,25 €/m² Wfl. bis 11,25 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 14,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 12,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 14,75 €/m² Wfl. sowie bei Erstbezug bei 16,75 €/m² Wfl. bzw. 19,50 €/m² Wfl. bei zuletzt gering steigender Tendenz bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse von 1950 bis 1989 im Stadtgebiet City (West) im Altbezirk Wilmersdorf (Ortsteile Grunewald, Halensee, Schmargendorf und Wilmersdorf) per 3/2024 mit 8,90 €/m² Wfl. bzw. ohne Baujahresklassifizierung mit im Mittel 11,50 €/m² Wfl. und im gesamten Stadtgebiet City (West) mit den Altbezirken Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf mit im Mittel 10,70 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuver-



tragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 10711 (Bahnhof Halensee) 19,59 €/m² Wfl. (Spanne von 10,47 €/m² bis 29,38 €/m² bei Ansatz 69,00 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund der seinerzeit bestehenden öffentlichen Förderung im 1. Förderweg im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus besteht nach Sachlage nicht mehr nachdem valutierende öffentliche Mittel bereits im Zuge der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume im Jahre 1982 abgelöst worden sind.

Nachfolgend mit öffentlichen Fördermitteln durchgeführt Mod.-/Inst.-Maßnahmen liegen nach Sachlage nicht vor.

Die betreffende Wohnfläche ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB.

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe beträgt bei zugrunde gelegter Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der für eine 2-Zimmerwohnung mit ca.48,36 m² ausgesprochen zweckmäßigen und wirtschaftlichen Größe der Wohnfläche bei hier vorliegendem zweckmäßigen Zuschnitt mit Querbelüftungsmöglichkeit (über Eck), allerdings nachteiliger Belichtung aufgrund der Orientierung aller Fenster in den Blockinnenbereich mit vergleichsweise dicht gegenüberliegenden Gebäudefronten, sowie des Fehlens einer Freisitzfläche im 1. Obergeschoss auch in Ansehung des guten Ausbaustandards nach erst in den letzten Jahren umfassend durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung und im Treppenhaus sowie des Erhaltungszustands des hier betroffenen Wohnungseigentums mit Verfügbarkeit einer Aufzugsanlage im Treppenhaus bei allerdings fehlender barrierefreier Zugänglichkeit in dem hier betroffenen Gebäudeteil mit insgesamt lediglich 11 Wohnungen (bzw. 12 Wohnungseigentumen, s.o.) trotz des nur vergleichsweise einfachen Erscheinungsbildes des Gebäudekomplexes als sozialer Wohnungsbau und sogen. Wiederaufbau aus dem Jahre 1955 und der insgesamt noch vorliegenden energetischen Nachteile bzgl. der Gebäudehülle u.a. mit Holz-Kastenfenster im Wohnzimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums, der Außenwandumfassungen bisher noch ohne ein Wärmedämmverbundsystem und der fehlenden Dämmung der Kellerdecke sowie der dezentralen Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer und Boiler trotz Fernwärmeversorgung und auch in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel guten Wohnlage in einer zentralen Stadtlage innerhalb des S-Bahnringes nahe dem Kurfürstendamm mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Nahversorgungslage sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung zuletzt vom 14.03.2023)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12. 2029 geltenden sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen bei hier zugrunde gelegtem Bestandmietverhältnis unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei Neuvermietung mit maximal rd. 10 % über dem Niveau des oberen Rahmenwertes der hier zutreffenden Mietpreisspanne entsprechend der IST-Miete mit rd. 13,44 €/m² Wfl.



Eine Minderertragsmiete u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses ist hier aufgrund der vorgenommenen Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen in dem Wohnungseigentum mit hierdurch bereits über dem oberen Rahmenwert der gemäß Mietpreisspanne nach Mietspiegel für die hier vorliegende Kategorie angesetzten Miethöhe nicht zu berücksichtigen. Bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren bei bestehenbleibendem Mietverhältnis die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen.

Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

48,36 m² x 13,44 €/m² = 649,96 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben zur Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum konnten auf diesseitige Anforderung weder seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Ebenso konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 05.11.2025 Angaben über evtl. Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum oder die weiteren Sondereigentume auf dem hier betroffenen Grundstück und die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage oder erforderlicher Sonderumlagen für dringend gebotene Instandhaltungsrückstände bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Auch eine Beschlusssammlung konnte auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2025 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 34

Verwaltungskosten

1 x WE x 429,00 €/a = 429,00 €/a



Instandhaltungskosten
14,00 €/m² x 48,36 m² Wfl. = 677,04 €/a

Mietausfallwagnis
7.799,50 € x 2 % = $\frac{155,99 \text{ €/a}}{1.262,03 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 34 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 16,2 % vom fiktiven Rohertrag bei 13,44 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 48,36 m² Wfl. entsprechend rd. 2,17 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

Nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden. Unter der Traufe des Gebäudeteils Sessener Str. 25 konnte im Bereich des Treppenhauses eine großflächige Putzablösung festgestellt werden und teilweise sind die hofseitigen Fassaden des Gebäudekomplexes und die freie Giebelseite sowie die straßenseitige Front des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 verfleckt und weisen Staubbindingen sowie deutliche Ablaufbahnen auf. Allerdings sollen die hofseitigen Fassaden des Gebäudeteils Seesener Str. 25, 25A (Block A) und alle Fassaden des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 (Block B) nach Eigentümerbeschluss im Jahre 2026 mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet werden, so dass sich eine Putzsanierung nebst Anstrich im gegenwärtigen Bestand erübrigt.

Das Kostenvolumen soll nach vorliegenden Unterlagen in der Grundakte ca. 525.000,00 € betragen und soll als Sonderumlage mit Fälligkeit am 01.01.2026 und anteilig mit 13,44 €/m² MEA auf die beteiligten Wohnungseigentume verteilt werden.

Auf das hier betroffene Wohnungseigentum entfällt insoweit ein zum 01.01.2026 fälliges Kostenvolumen in Höhe von rd. 12.000,00 €.

Ein weiterer Kostenaufwand für das Gemeinschaftseigentum steht nach Sachlage nicht an. Die temporär im Kellergeschoss des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 (Block B) eingetretene Überschwemmung mit deutlichen Saugspuren an den Holzlatten der Kellerverschläge dürfte durch die Abdeckung der Kellerlichtschächte mit Glasplatten unterbunden werden.

Bzgl. des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 34 konnten nennenswerte Mängel gleichfalls nicht festgestellt werden. Allerdings soll die elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer bereits seit Einzug der Mieterin nicht funktionsfähig sein. Außerdem weist der Holzparkettboden kleine Oberflächenbeschädigung (sogen. Macken) dem Vernehmen nach seit Einzug der Mieterin auf, so dass der Boden ggf. partiell abziehen und neu zu versiegeln ist. Diesbzgl. wird insoweit ein Kostenaufwand von rd. 1.000,00 € in Ansatz gebracht.

Ein sonstiger Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss bzw. eine zu erwartende weitere Sonderumlage für evtl. am Gemeinschaftseigentum vorliegende Mängel oder Schäden (ohne die Ertüchtigung der Fassaden mit Einschuss einer Sonderumlage) ist bei insgesamt vermtl. ansonsten bei vermtl. auskömmlicher Erhaltungsrücklage nicht in Ansatz zu bringen.

Ein aktueller Beschluss zur Leistung einer weiteren Sonderumlage über den anteiligen Betrag von rd. 12.000,00 € für das hier betroffene Wohnungseigentum hinaus nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel



oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den Instandsetzungsaufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung analog zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst.-Aufwand zur Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung evtl. gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Die zum 01.01.2026 vorgesehene Sonderumlage u.a. für das hier betroffene Wohnungseigentum (s.o.) wird gleichfalls im Rahmen der Ausweisung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt.

Ein Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens des Eigentümers sowie seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein evtl. Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in eine ggf. auskömmliche Erhaltungsrücklage o.ä. über die Sonderumlage für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 34 in Höhe von rd. 12.000,00 € mit Fälligkeit zum 01.01.2026 hinaus nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 70 Jahren (Baujahr: 1955 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne > 58 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Ge-



samtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind bisher evtl. vorgenommene Mod.-/Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1955 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 10 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1985.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 34 ist bereits seit April 2019 an die gegenwärtige Mieterin vermietet, wobei das Mietverhältnis unbefristet und ungekündigt ist.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Firma Bauland Verwertungs- und Verwaltungs GmbH, Litzenburger Straße 77 in 10719 Berlin, Tel.: 030 / 400 070.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um eine 5- und 6-geschossige Blockrandbebauung mit Zäsur zwischen den Gebäudeteilen Seesener Str. 25, 25A und dem Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 als ehemals öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau (seinerzeit sogen. 1. Förderweg) aus dem Jahre 1955 mit 42 Wohnungen, wobei das Grundstück im Jahre 1982 in Wohnungseigentume aufgeteilt wurde.

Nach örtlichem Eindruck sind umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen in den vergangenen Jahren bereits durchgeführt worden. Die Beheizung erfolgt über Fernwärmeversorgung und die Warmwasserversorgung dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer. Alle Wohnungen weisen Badezimmer auf.

Insbesondere die Ausstattung der Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem wurde in Teilbereichen erst im Jahre 2025 durchgeführt und soll im Jahre 2026 fertiggestellt werden, wozu allerdings eine Sonderumlage in Höhe von 525.000,00 € u.a. auch für das hier betroffene Wohnungseigentum mit einem Anteil in Höhe von rd. 12.000,00 € zum 01.01.2026 fällig ist. Das hier betroffene Wohnungseigentum selbst ist nach diesseitigem Eindruck vor vermtl. ca. 10 Jahren umfassend modernisiert und neu ausgebaut worden, wobei lediglich das Wohnzimmer noch ein Holz-Kastenfenster aufweist. Ansonsten ist der gesamte Ausbau incl. der weiteren Fenster neu.

Von den 42 auf dem Grundstück belegenen Wohnungen sind 2 Wohnungen baulich zu nur einer Wohnung verbunden aber grundbuchlich nicht verschmolzen worden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 34 befindet sich als 2-Zimmerwohnung mit einer Größe von ca. 48,36 m² im 1.OG postalisch links in dem 6-geschossigen Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 mit zweispännig organisiertem Treppenhaus und insgesamt noch 11 Wohnungen bzw. 12 Wohnungseigentumen.



Die Kellerabstellverschlage sind als Gemeinschaftseigentum erhalten. Dem Wohnungseigentum Nr. 34 ist durch die WEG-Verwaltung ein Holzlattenverschlag gleichfalls in dem Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 zugewiesen worden, wobei der Kellerverschlag einen Stromanschluss aufweist, der vermtl. auf den Stromzähler des hier betroffenen Wohnungseigentums geschaltet ist.

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück insgesamt 7 ungedeckte PKW-Stellplätze im Hof des Anwesens als Gemeinschaftseigentum, die nach Sachlage durch die WEG-Verwaltung vermietet werden.

- **Unterhaltung:**

Der Erhaltungszustand des gesamten Gebauedekomplexes ist ordentlich und stellt sich in einem weitgehend gut gepflegten Zustand dar.

Leichte Anstrichmangels durch Staubbindungen und Ablauffahnen bzw. kleinere Putzschäden an bisher nicht mit einem Wärmedämmverbundsystem versehenen Fassaden werden durch Anbau des bisher an diesen Fassaden noch ausgelassenen Wärmedämmverbundsystems gemäß Beschluss der Eigentümergemeinschaft und bereits aufgegebener Sonderumlage (s.o.) kurzfristig im Jahre 2026 abgestellt.

Das hier betroffene Wohnungseigentum ist seit knapp 7 Jahren an die gegenwärtige Mieterin vermietet - der Unterhaltungszustand des Wohnungseigentums ist bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache zufriedenstellend. Ein diesbzgl. Instandsetzungsaufwand fällt allenfalls für die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Fußbodenheizung im Badezimmer und das Abziehen des Holzparkettfußbodens in der Diele und dem Wohnzimmer an, wofür ein Kostenaufwand von weiteren rd. 1.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses für das hier betroffene Wohnungseigentum ist die freie Verfügbarkeit zur Eigennutzung für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren kurzfristig nicht realisierbar.

Insoweit dürfte eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 20. November 2025 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:



- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG, 2.OG und Gebäudeschnitt i.M. 1:100 des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 der Aufteilungspläne zu den Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.09.1981
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt beschafft werden. Die Lage des Wohnungseigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Charlottenburg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist ein schlüssiger Marktwert nur unter Zugrundelegung des sich ergebenden Ertragswertes auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten.

Zu berücksichtigen ist, dass vermietetes Wohnungs- und Teileigentum vergleichbarer Art, Größe und Nutzung in der Regel nicht als ideeller Wert, sondern aus Renditegründen und zur Kapitalanlage erworben wird. Der Verkehrswert des hier betroffenen Wohnungseigentums ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig zweckmäßig, da die dort verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.



Aus dem Sachwertverfahren ist auch bei freier Verfügbarkeit eines Wohnungs- oder Teileigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
 - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Das Grundstück Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Straße 9 (Flurstück 737/33) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 4.500,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 4.500,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 4.500,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn- und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 2,5 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Insoweit ist für die Bodenwertermittlung der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Straße 9 (Flurstück 737/33) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$1.076,00 \text{ m}^2 \times 4.500,00 \text{ €/m}^2 = 4.842.000,00 \text{ €}$$



In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 34 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

| | | |
|-----------------------------|-----|--------------|
| 4.842.000,00 € x 229/10.000 | = | 110.881,80 € |
| | rd. | 111.000,00 € |

3. Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem anteiligen Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Wohnungseigentum ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

| | | |
|---|---|------------|
| Anrechenbare Wohnfläche: | | |
| 48,36 m ² x 13,44 €/m ² x 12 Monate | = | 7.799,50 € |

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 16,2 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,17 €/m² Wfl./Monat).

| | | |
|--------------------------------|-----|-------------------|
| Jahresrohertrag: | | 7.799,50 € |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten: | ./. | <u>1.263,52 €</u> |
| Reinertrag: | | 6.535,98 € |

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2025 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe City (West) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertzeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024) bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittli-



chen Mietniveau mit im Mittel 0,96 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,26 % bei vorliegender Vermietung.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebaute Dachgeschoss, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentum nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentum nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 34 bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei bestehendem Mietverhältnis auf ortsüblichem Miethöhe-Niveau bei Ansatz der bereits langjährig realisierten IST-Miete nach umfassender Revitalisierung des Wohnungseigentums und hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 48,36 m² Wfl. als 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss eines mit öffentlichen Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau in den Jahre 1955 errichteten 6-geschossigen Gebäudeteils eines 5- und 6-geschossigen Gebäudekomplexes mit 3 Gebäudeteilen innerhalb einer durch eine Zäsur auf dem hier betroffenen Grundstücks unterbrochenen Blockrandbebauung und im ursprünglichen Bestand vorhandenen 42 Wohnungen bzw. 42 Wohnungseigentumen nach Aufteilung im Jahre 1982 und insgesamt nach vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit Anschluss an die Fernwärmeversorgung, überwiegendem Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern und bereits partiellem Anbau eines Wärmedämmverbundsystem mit vorgesehener Fertigstellung an allen Fassaden im Jahre 2026 und umfassend sanierten Treppenhausaufgängen sowie des erst vor vermtl. rd. 10 Jahren umfassend revitalisierten Ausbaus des hier betroffenen Wohnungseigentums trotz dezentraler Warmwasserbereitung über einen elektrischen Durchlauferhitzer und einer fehlenden Freisitzfläche auch in Ansehung der guten Wohnlage nahe dem Kurfürstendamm auch bei hier vorliegender nachteiliger Parkplatzsituation für das Abstellen von PKW für die Bewohner des Quartiers selbst oder auch deren Besucher aufgrund der hohen Wohn- und Dienstleistungsgewerbedichte sowie des Zielverkehrs zwischen Kurfürstendamm und dem S-Bahnhof „Halensee“ mit erst seit dem 01.01.2025 neu eingerichteter Parkraumzone auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,0 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Reinertrag: | 6.535,98 € |
| abzgl. Bodenwertverzinsung: | |
| 110.881,80 € x 2,0 % | ./. |
| | <u>2.217,64 €</u> |
| | 4.318,34 € |

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1955 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer



noch 10 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudes kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 70 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1985.

Nach §§ 21, 33 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 83,8 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 27,36.

| | | |
|--------------------|-----|--------------|
| 4.318,34 € x 27,36 | = | 118.149,78 € |
| | rd. | 118.000,00 € |

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 34 lässt sich wie folgt aufstellen:

| | | |
|--|---------|---------------------|
| anteiliger Gebäudeertragswert: | | 118.000,00 € |
| anteiliger Bodenwert: | | <u>111.000,00 €</u> |
| vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums: | | 229.000,00 € |
| abzgl. Mindererträge: | rd. ./. | 0,00 € |
| abzgl. anteilige Sonderumlage zum 01.01.2026: | rd. ./. | 12.000,00 € |
| abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand: | rd. ./. | <u>1.000,00 €</u> |
| Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 34: | rd. | 216.000,00 € |

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 34 ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden.



Der Wert in Höhe von 229.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.735,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 48,36 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. dem 29,4-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 7.799,50 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen vermieteter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 2.182,00 €/m² Wfl. bis 5.401,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 3.699,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 35 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf (ohne Grunewald und Schmargendorf) liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2024 in einer Spanne von 2.972,00 €/m² bis 8.221,00 €/m² bzw. i.M. bei 5.440,00 €/m² Wohnfläche bei 720 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2023 von -7,6 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -3,0 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -4,8 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 3.500,00 €/m² bis 4.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.000,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 3.800,00 €/m² bis 5.700,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.750,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird. Der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung bis 2020 und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 4.600,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.800,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen dem 01.10.2022 und 01.10.2023.

Gemäß Bezirksreport Wilmersdorf (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswerteperiode des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 4.130,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 5.630,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier allerdings zugrunde gelegter Vermietung des Wohnungseigentums Nr. 34) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.



Der resultierende Wert liegt ca. 28,0 % über dem Mittelwert und ca. 12,3 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen von vermieteten umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre seit 1950 in guter und sehr guter Wohnlage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 59,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 13,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf gemäß Immobilienmarktbericht 2024/20254 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 5,2 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 24,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 0,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter und sehr guter Wohnlage.

Der Wert liegt ca. 2,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 18,4 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 14,6 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 15,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Wilmersdorf 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen einer zum 01.01.2026 fälligen Sonderumlage mit anteilig rd. 12.000,00 € und erforderlicher Instandsetzungs-Maßnahmen innerhalb des Wohnungseigentums in Höhe von rd. 1.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen $229.000,00 \text{ €} \cdot 12.000,00 \text{ €} \cdot 1.000,00 \text{ €} = 216.000,00 \text{ €}$.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 34 im Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 als postalisch linke Wohneinheit im 1. Obergeschoss (2-Zimmerwohnung) auf dem Grundstück Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Straße 9 (Flurstück 737/33) in 10711 Berlin-Wilmersdorf (Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 20. November 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

216.000,00 €

=====

(i.W. zweihundertsechzehntausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nr. 1 zu a) und b) verzeichneten Verpflichtungen bzgl. eines aufzulassenden und ggf. unentgeltlich abzutretenden Teils des Grundstücks als Straßen-



land und der Verpflichtung den Bürgersteig herzustellen bzw. zu unterhalten oder Entschädigungsleitungen zu erbringen gemäß Bewilligung vom 09.03.1898 ist nach Sachlage obsolet.

Nach Sachlage und vorliegender Bescheinigung des zuständigen Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin bzw. der Abteilung für Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen SGV vom 23.01.2026 wird zurzeit vom Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, kein Straßenland benötigt.

Das Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum keine nennenswerte Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend aus.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 01.12.2025 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwalter des hier betroffenen Grundstücks ist die Firma Bauland Verwertungs- und Verwaltungs GmbH, Litzenburger Straße 77 in 10719 Berlin, Tel.: 030 / 400 070 (Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren).

Ein Verwalternachweis konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung als Betreiberin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens auf diesseitige Anforderung mit Schreiben vom 05.11.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden. Allerdings konnte seitens des Unterzeichneten aus der Grundakte der Nachweis der Verwalterbestellung für die aktuelle WEG-Verwaltung für die Zeit vom 28.11.2024 bis 30.10.2027 mit Hinterlegung in den Grundakten von Berlin-Wilmersdorf Blatt 10298 ermittelt werden. Diesbzgl. Unterlagen liegen dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht bei.

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage konnte auf diesseitige Anforderung weder seitens des Wohnungseigentümers noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung beigebracht werden. Ebenso konnten Angaben über die Höhe eines ggf. bestehenden Wohngeldrückstandes weder für das hier betroffene Wohnungseigentum noch für das Grundstück oder die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage mitgeteilt werden.



Auch eine Beschlussammlung seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008 gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Allerdings ergibt sich aus der Grundakte gemäß Protokoll der Wohnungseigentümergeinschaft vom 28.11.2024 das Erfordernis einer Sonderumlage mit Fälligkeit am 01.01.2026 für den Anbau eines Wärmedämmverbundsystems mit Kosten in Höhe von rd. 525.000,00 € respektive mit einem anteiligen Betrag von rd. 12.000,00 € für das hier betroffene Wohnungseigentum.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 28.11.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus für zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage o.ä. über den o.g. Betrag hinaus nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 34 ist bereits seit April 2019 an die gegenwärtige Mieterin vermietet, wobei das Mietverhältnis unbefristet und ungekündigt ist.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht.

Eine Mietpreisbindung aufgrund der seinerzeit bestehenden öffentlichen Förderung im 1. Förderweg im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus besteht nach Sachlage nicht mehr, nachdem valutierende öffentliche Mittel bereits im Jahre 1982 abgelöst worden sind. Nachfolgend mit öffentlichen Fördermitteln durchgeführt Mod./Inst.-Maßnahmen liegen nach Sachlage nicht vor.

Die betreffende Wohnfläche ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird weder in dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 34 noch auf dem Grundstück geführt - auf dem Grundstück befinden sich ausschließlich Wohnungseigentume und keine Teileigentume als Gewerbeobjekte o.ä.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden - die in dem Wohnungseigentum vorhandene Küchenausstattung ist mit Ausnahme der in die Küche mieterseits eingestellten Waschmaschine bauseitiger Bestand und insoweit mindestens Zubehör.

Entsprechendes gilt für einen Spiegelschrank über dem Waschtisch sowie den Schrankunterbau des Waschtisches im Badezimmer und den Raumteiler zwischen Wohnzimmer und Diele und dem weiteren Schrankeinbau in der Diele des Wohnungseigentums, die vollständig dem hier betroffenen Wohnungseigentum zuzuschreiben sind.

Zu g)

Ein Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.



Zu h)

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um eine 5- und 6-geschossige Blockrandbebauung mit Zäsur zwischen den Gebäudeteilen Seesener Str. 25, 25A und dem Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 als ehemals öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau (seinerzeit sogen. 1. Förderweg) aus dem Jahre 1955 mit 42 Wohnungen, wobei das Grundstück im Jahre 1982 in Wohnungseigentume aufgeteilt wurde.

Nach örtlichem Eindruck sind umfangreiche Mod./Inst.-Maßnahmen in den vergangenen Jahren bereits durchgeführt worden. Die Beheizung erfolgt über Fernwärmeversorgung und die Warmwasserversorgung dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer. Alle Wohnungen weisen Badezimmer auf.

Der Erhaltungszustand des gesamten Gebäudekomplexes ist ordentlich und stellt sich in einem weitgehend gut gepflegten Zustand dar.

Leichte Anstrichmängel durch Staubbindungen und Abauffahren bzw. kleinere Putzschäden an bisher nicht mit einem Wärmedämmverbundsystem versehenen Fassaden werden durch Anbau des bisher an diesen Fassaden noch ausgelassenen Wärmedämmverbundsystems gemäß Beschluss der Eigentümergemeinschaft und bereits aufgegebener Sonderumlage in Höhe von 525.000,00 € (s.o.) mit Fälligkeit zum 01.01.2026 für das hier betroffene Wohnungseigentum mit anteiliger Höhe von rd. 12.000,00 € kurzfristig im Jahre 2026 abgestellt.

Das hier betroffene Wohnungseigentum selbst ist nach diesseitigem Eindruck vor vermtl. ca. 10 Jahren umfassend modernisiert und neu ausgebaut worden, wobei lediglich das Wohnzimmer noch ein Holz-Kastenfenster aufweist. Ansonsten ist der gesamte Ausbau incl. der weiteren Fenster neu.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 34 befindet sich als 2-Zimmerwohnung mit einer Größe von ca. 48,36 m² im 1.OG postalisch links in dem 6-geschossigen Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 und ist seit knapp 7 Jahren an die gegenwärtige Mieterin vermietet - der Unterhaltungszustand des Wohnungseigentums ist bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache zufriedenstellend. Ein diesbzgl. Instandsetzungsaufwand fällt allenfalls für die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Fußbodenheizung im Badezimmer und das Abziehen des Holzparkettfußbodens in der Diele und dem Wohnzimmer an, wofür ein Kostenaufwand von weiteren rd. 1.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Zu i)

Eine schriftliche Anforderung beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. dem zuständigen Fachbereich Bauaufsicht bzgl. evtl. vorliegender Bauauflagen oder baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen konnte dahingehend mit Schreiben der Behörde vom 04.11. 2025 beantwortet werden, dass für das Grundstück derzeit keine offenen Vorgänge vorliegen.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen etc. sind auch in der Bauakte im Aktenarchiv des Bauaufsichtsamtes nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.



Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage auch keiner Gestaltungssatzung unterworfen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles. Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zuständigen Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen SGV wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Seesener Straße“ und „Johann-Sigismund-Straße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen (Straßen) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist der jeweilige Straßenabschnitt erstmalig endgültig hergestellt - für den hier jeweils betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für die hier betroffenen Grundstücke auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.



Nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der zuständigen Behörde wird zurzeit vom Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, kein Straßenland benötigt.

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht Stadt I V) vom 16.01.2026 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht nicht.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 06. Februar 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Johann-Sigismund-Straße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Johann-Sigismund-Straße nach Westen mit Lage des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Johann-Sigismund-Straße nach Nord-Westen mit Lage des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 auf der nord-westlichen Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Einmündungsbereich der Johann-Sigismund-Straße in die Seesener Straße nach Norden auf das Grundstück Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 mit Lage des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 (Pfeil) und Lage der ETW-Nr. 34 im 1.OG



Blick aus dem Einmündungsbereich der Johann-Sigismund-Straße in die Seesener Straße nach Norden auf das Grundstück Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 mit Lage des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 (Pfeil)



Blick in die Seesener Straße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



zur Seesener Straße orientierte Front des auf dem Grundstück Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 aufstehenden Gebäudekomplexes



zur Seesener Straße orientierte Front des auf dem Grundstück Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 aufstehenden Gebäudekomplexes



Blick in die Seesener Straße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Seesener Straße 25, 25A, Johann-Sigismund-Str. 9 auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Johann-Sigismund-Straße auf die Grundstückszufahrt in der Zäsur zwischen den Gebäudeteilen Seesener Str. 25, 25A links und dem Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 rechts im Bild



Blick aus der Johann-Sigismund-Straße auf die Grundstückszufahrt in der Zäsur zwischen den Gebäudeteilen Seesener Str. 25, 25A links und dem Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 rechts im Bild und Lage des Wohnungseigentums Nr. 34 im 1. Obergeschoss des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9



Stellplatzzufahrt im Hof des Anwesens in der Zäsur zwischen den Gebäudeteilen Seesener Str. 25, 25A links und dem Gebäudeteil Johann-Sigismund-Str. 9 rechts im Bild



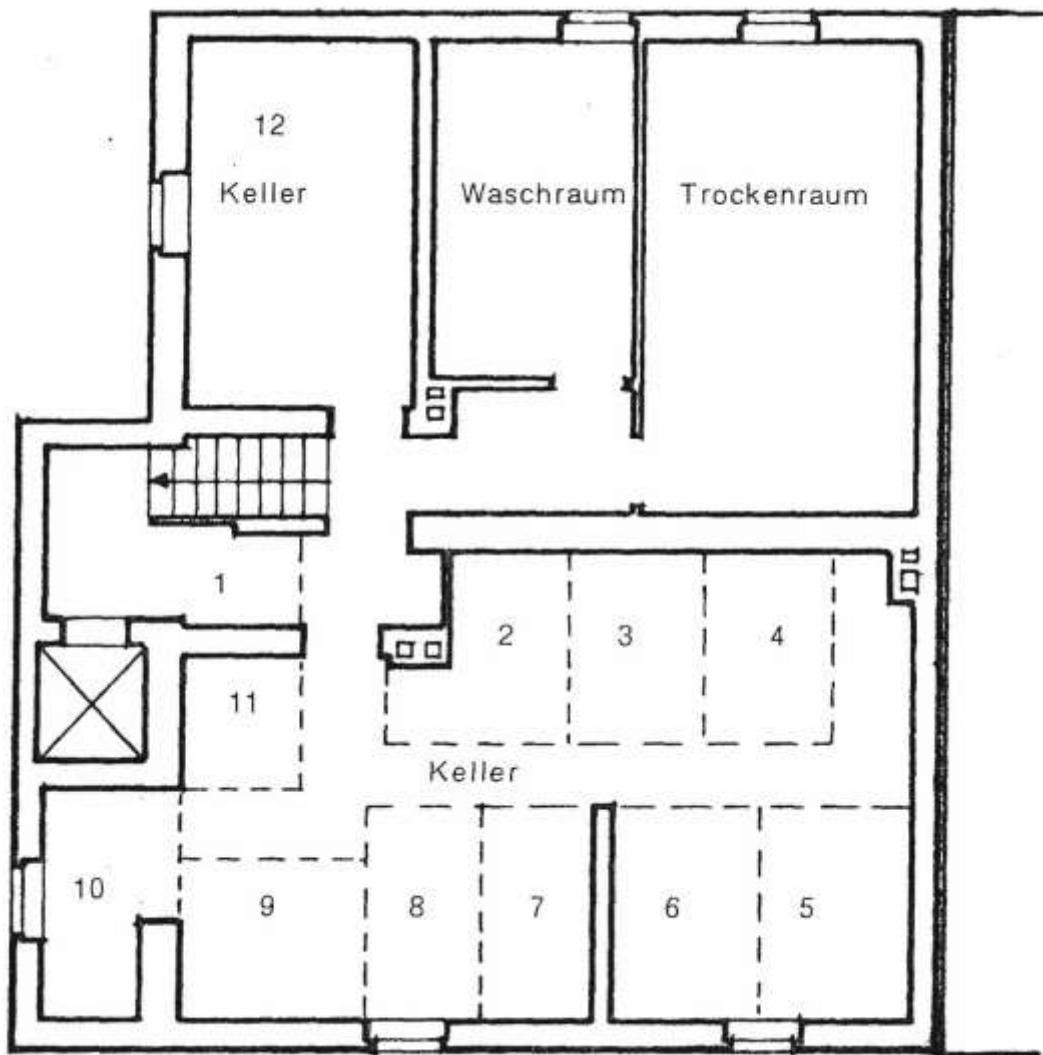
Blick aus dem Hof des Anwesens auf die rückwärtige nach Nord-Westen orientierte Front des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 34 im 1. Obergeschoss



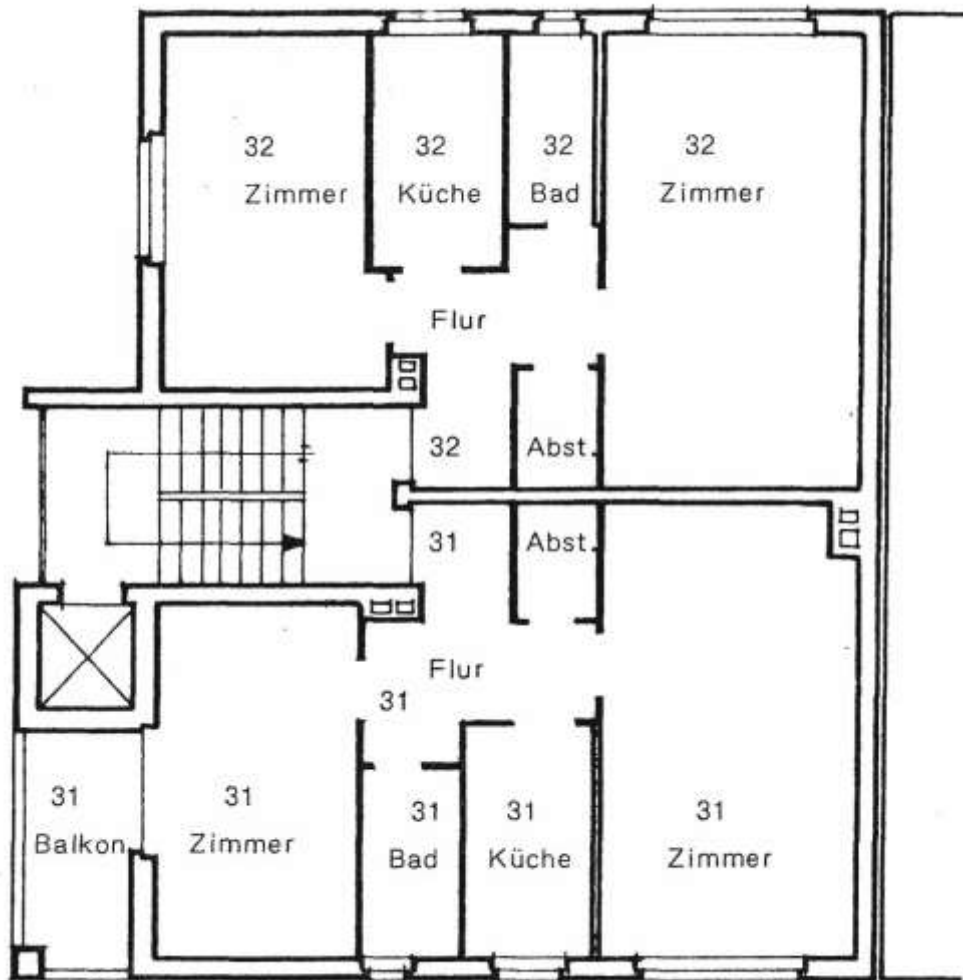
Blick aus dem Bereich der PKW-Stellplatzzufahrt in den Hof des Anwesens und der Hauszuwegung auf den in der freien Giebelseite des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9 belegenen Hauseingang zum Treppenhaus mit Lage der ETW Nr. 34 im 1.OG (links im Bild)



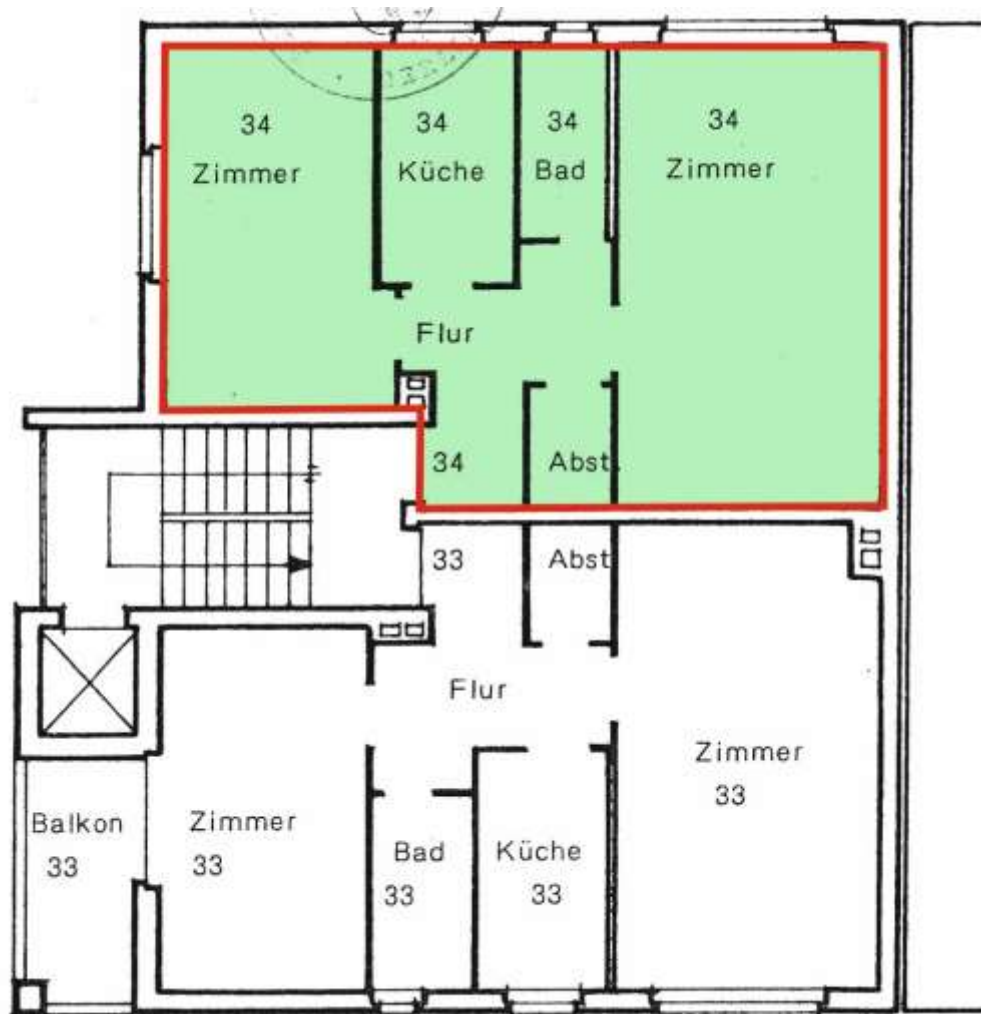
F. ANLAGEN



Aufteilungsplan Kellergeschoss des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9



Aufteilungsplan Erdgeschoss des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9



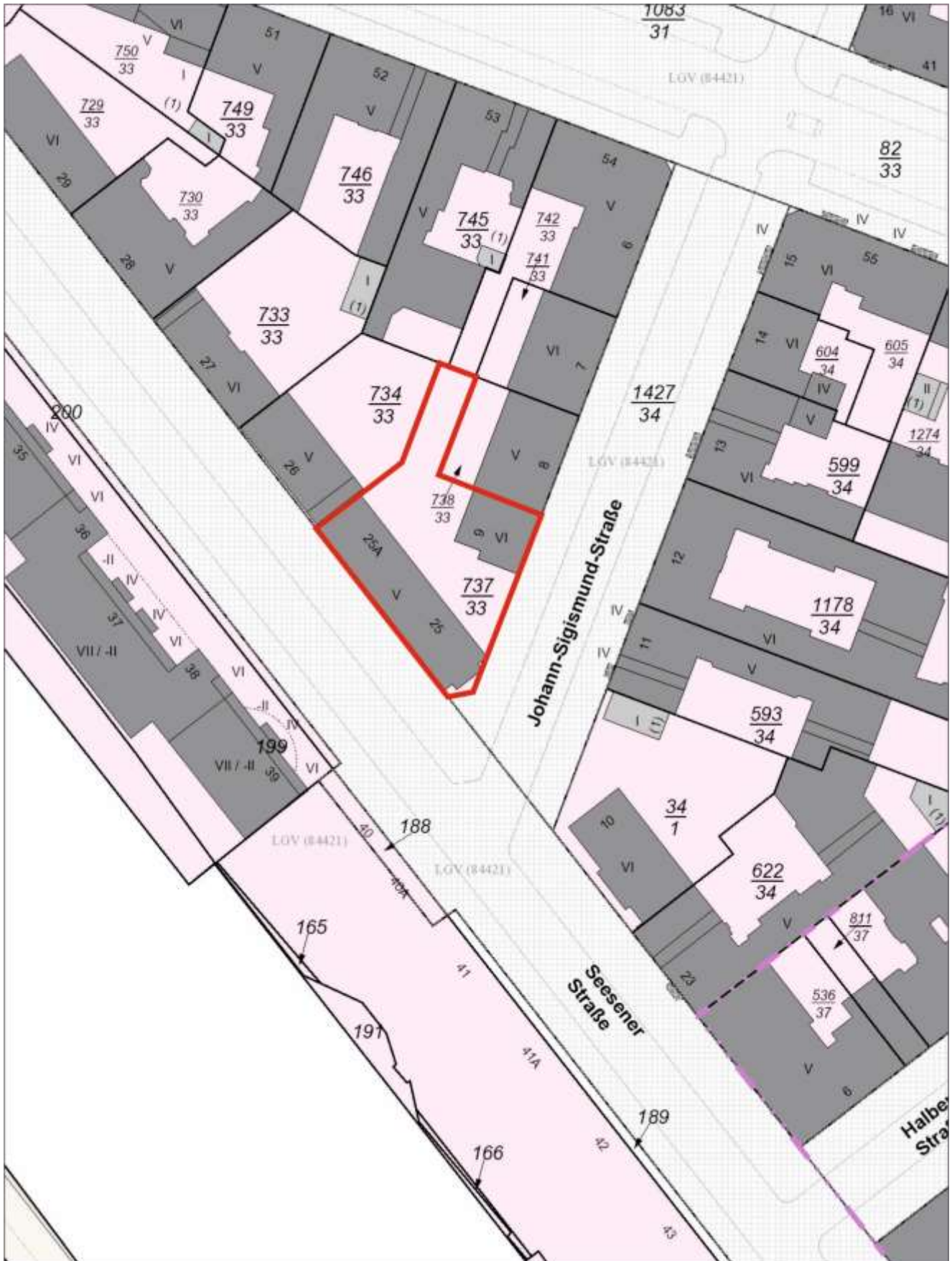
Aufteilungsplan 1. Obergeschoss mit ETW-Nr. 34 des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9



Aufteilungsplan 2. Obergeschoss des Gebäudeteils Johann-Sigismund-Str. 9



ETW-Nr. 34 auf dem Grundstück Johann-Sigismund-Straße 9 u.a. in 10711 Berlin-Wilmersdorf



Flurkarte (fis broker)



ETW-Nr. 34 auf dem Grundstück Johann-Sigismund-Straße 9 u.a. in 10711 Berlin-Wilmersdorf



Lageplan (fis broker)



ETW-Nr. 34 auf dem Grundstück Johann-Sigismund-Straße 9 u.a. in 10711 Berlin-Wilmersdorf



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern