DIPL.-ING. (FH) KAI GREBIN

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER BERLIN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

✉ SICKINGENSTR. 70 • 10553 BERLIN GREBIN@KSP.BERLIN ☎ 030 – 30 00 95 0

Wertermittlung Nr. 42762N/26

1.0 Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 85/23
Bestellungsbeschluss: 20.12.2023 und 20.06.2025

1.1 Objekt:
Pestalozzistraße 4
Wohnungseigentum Nr. 30 nebst Keller
10625 Berlin-Charlottenburg

1.2 Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag: **20. Juli 2026**

1.3 Zweck: Das Gutachten dient der Wertfeststellung in der o.g. Zwangsversteigerungssache. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der ImmoWertV sowie dem ZVG.

1.4 Ortstermin: 05.03.2024, 02.05.2024, 07.05.2024, 08.07.2026 und 20.07.2026. Bei den Besichtigungen am 07.05.2024 und 20.07.2026 war die Mieterin Frau Caroline Tegethoff-Hechenberger anwesend. Auf ausdrücklichen Wunsch der Mieterin wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen in den Innenräumen der Wohnung kein Fotomaterial gefertigt.

Zugang: Außen- und tlw. Innenbesichtigung, zugänglich waren die betreffende Wohnung, die Treppenhäuser und die Grundstücksfreifläche.

1.5 Objektbeschreibung: Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches ursprünglich vor 1900 errichtet wurde. Die Dachgeschosse wurden Anfang der 90-er Jahren zu Wohnzwecken ausgebaut. Vor einigen Jahren erfolgten offensichtlich umfassende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Bei der hier betreffenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine vermietete 3-Zimmer-Wohnung. Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:

Lage der WE Nr. 30:	Vorderhaus, DG rechts (von der Straße gesehen)
Wohnfläche ca.:	115,56 m²
Grundstücksgröße:	991,00 m²

1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:

Vergleichswert:	516.000,00 €	Verkehrswert/Wohnfläche:	rd. 4.465,00 €/m²
		Verkehrswert/Vergleichswert:	1,00

Verkehrswert:

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

516.000,00 €

(i. W.: fünfhundertsechzehntausend EURO)

Das Gutachten umfasst
20 Seiten
2 Lageplan/Flurkartenausschnitt
1 Stadtplanausschnitt
12 Lichtbilder
4 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!

Berlin, den 03.09.2026

Dipl.-Ing. Kai Grebin
ZR/wr

2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

2.1 Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchblattes:

Grundlage: Grundbuchauszug vom 22.11.2023
Amtsgericht: Charlottenburg **Wohnungsgrundbuchblatt von:** Stadt Charlottenburg
Blatt: 27810 **Gemarkung:** Charlottenburg

Miteigentumsanteil: 340,09/10.000-stel Miteigentumsanteil an dem unten genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung sowie den mit WHG 30 bezeichneten Keller.

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m²
1	5	3103/72	Gebäude- und Freifläche Pestalozzistraße 4	991,00
			Grundstücksgröße gesamt:	**991,00**

2.2 I. Abteilung des Wohnungsgrundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
4	Iris Vogel, geb. 25.09.1965	04.05.2001

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

lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1 und 2	gelöscht	./.
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 85/23). Eingetragen am 22.11.2023.	22.11.2023

Wertbeeinflussung aus Abt. II des Wohnungsgrundbuchblattes:

Das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichts Charlottenburg zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II Nrn. 1 bis 3 eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt *(vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 74a Rdn. 52)*.

2.4 Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, E-Mail vom 12.06.2026, sind für das Grundstück der WEG-Anlage keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.5 Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 15.06.2026, ist das Grundstück der WEG-Anlage nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst.

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

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

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

2.6 Denkmalschutz:

Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 04.06.2026, veröffentlicht im Internet, www.stadtentwicklung.berlin.de) stehen das Grundstück und die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird.

2.7 Vermietungssituation / Wohngeld:

Die betreffende Wohnung ist vermietet.

Nach einem von den Mietern zur Verfügung gestellten Mietvertrag begann das Mietverhältnis am 06.12.2008 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Hiernach beträgt die Miete 1.250,00 € nettokalt, was bei einer mietvertraglich vereinbarten Fläche von 126,04 m² rd. 9,92 €/m² Wohnfläche nettokalt und bei einer Wohnfläche gemäß Aufmaß vom 08.05.2026 von 115,56 m² rd. 10,82 €/m² Wohnfläche nettokalt entspricht. Die Betriebskosten sind mit 337,00 € angegeben, was rd. 2,67 €/m² Wohnfläche (gemäß Mietvertrag) bzw. rd. 2,92 €/m² Wohnfläche (gemäß Aufmaß) entspricht. Angaben zur aktuellen Miete sind nicht bekannt.

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das Wohngeld insgesamt monatlich 573,25 € bzw. 4,96 €/m² Wohnfläche (115,56 m²), was als üblich einzuschätzen ist. Es setzt sich wie folgt zusammen:

Laufendes Wohngeld:	375,00 €
Aufzugsgeld:	62,21 €
Erhaltungsrücklage:	136,04 €

2.8 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt:

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

3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:

3.1 Ortslage / Standort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Charlottenburg des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin an der nördlichen Seite der Pestalozzistraße. Das Grundstück liegt hierbei im Baublock Schlüterstraße / Goethestraße / Grolmannstraße / Pestalozzistraße. Die Eigentumswohnung befindet sich im Vorderhaus Dachgeschoss rechts (von der Straße gesehen).

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

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

Der Ortsteil Charlottenburg liegt im Osten des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. innerhalb des Innenstadtrings und beherbergt u.a. das westliche Zentrum von Berlin (u. a. hier zu finden: Kurfürstendamm, Tauentzien, Breitscheidplatz, Europa-Center, Bahnhof Zoo). Das Ortsbild des vergleichsweise dicht besiedelten Ortsteils wird insbesondere von zahlreichen Altbauten geprägt. Die angrenzenden Ortsteile sind Charlottenburg-Nord im Norden, Moabit, Hansaviertel, Tiergarten und Schöneberg im Osten, Wilmersdorf und Halensee im Süden sowie Westend im Westen.

Die Entfernungen betragen vom Objekt zur City-West (Breitscheidplatz) rd. 1,1 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 6,4 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 4,1 km Luftlinie entfernt.

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

-	Einwohnerzahl von Berlin gesamt	(Stand: 31.12.2025):	rd. 3.913.644
-	Einwohnerzahl des Bezirkes	(Stand: 31.12.2025):	rd. 343.625
-	Fläche von Berlin gesamt	(Stand: 31.12.2024):	89.112 ha
-	Fläche des Bezirkes	(Stand: 31.12.2024):	6.469 ha
-	Bevölkerungsdichte des Bezirks:		rd. 53,1 EW/ha
-	Wohnfläche je Einwohner (Bezirk):		77,0 m² je EW
-	Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:		29,7 %
-	Arbeitslosenquote Deutschland	(Stand: 06/2026):	6,2 %
-	Arbeitslosenquote gesamt Berlin	(Stand: 06/2026):	10,2 %
-	Arbeitslosenquote Bezirk	(Stand: 06/2026):	9,5 %
-	Kaufkraftindex Berlin	(D = 100; 2026):	94,7

Quellen: Statistischer Bericht A I 5 - hj 2/25 Einwohnerregisterstatistik Berlin 31.12.2025 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg | Statistischer Bericht A V 3 - j / 24 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung in Berlin 2024 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg | Statistik der Bundesagentur für Arbeit für den zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Monat | Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Demographie:

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

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks an den öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt als innerstädtisch gut zu beurteilen. Auf den umliegenden Straßen verkehren diverse Buslinien. Ferner ist der Fern-, S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten fußläufig erreichbar. Somit bestehen Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt und an weitere Stadtbezirke.

Die Bedingungen für den Individualverkehr sind ebenfalls als gut zu beurteilen. Autobahnanschlussstellen der Berliner Stadtautobahnen (A 100) und AVUS (A 115) sind schnell und gut zu erreichen.

Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen (z. B. Kantstraße, Bismarckstraße) bestehen gute Anbindungen an das Berliner Zentrum sowie an die weiteren Bezirke.

Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Wohnumfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den Zentren der Stadt gegeben. Naherholungsmöglichkeiten sind in Form diverser Grünflächen (u.a. Zoologischer Garten) im Umfeld gegeben.

Umliegende Bebauung / Nutzung:

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

Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind ausreichend vorhanden.

Die Umgebung wird zusammenfassend im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes/ Mischgebietes genutzt.

Beeinträchtigungen / Vorteile:

Das Parkplatzangebot (Parkraumbewirtschaftung) ist aufgrund der verdichteten Bauweise eingeschränkt.

Als positiv sind die zentrumsnahe und gefragte Wohnlage, die gut ausgebaute Infrastruktur und die guten Verkehrsanbindungen zu erwähnen.

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

Beurteilung der Lagequalität:

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

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2026 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage.

Nach sachverständiger Einschätzung wird die Wohnlage ebenfalls als gut und sehr gefragt qualifiziert.

3.2 Erschließungszustand:

Bei der Pestalozzistraße handelt es sich um eine innerstädtische Anliegerstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist im Objektbereich 2-spurig ausgebaut und mit Kopfsteinpflaster befestigt. An den Randstreifen der Straßen befinden sich Gehwege, Straßenbeleuchtung, Baumbewuchs und Parkmöglichkeiten (Parkraumbewirtschaftung, stärker frequentiert) für den ruhenden Verkehr.

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

3.3 Erschließungsbeiträge:

Informationen zur Erschließungsbeitragssituation lagen nicht vor.

Hinsichtlich möglicherweise ausstehender Erschließungsbeiträge ist dem Unterzeichner nichts bekannt.

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

3.4 Grundstücksform:

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten (siehe Flurkartenausschnitt). Die Länge der Straßenfront entlang der Pestalozzistraße beträgt ca. 18 m und die max. Tiefe ca. 60 m.

3.5 Beschaffenheit:

Oberfläche:

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

Baugrund:

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Gemäß der Geologischen Skizze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besteht der Untergrund aus „Talsand“. Nach dem Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich als Bodenarten „Mittelsand (mS)“, „Feinsand (fS)“, „mittel lehmiger Sand (SI3)“ und „mittelschluffiger Sand“ (Su3) mit „eckig-kantigen Steinen (überwiegend mittlerer Anteil)“ im Ober- und Unterboden anzutreffen.

Gemäß Baugrundkarte besteht tragfähiger Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 bis 2 m. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 3 bis 4 m.

3.6 Planungsrechtliche Situation:

<u>Vorbereitende Bauleitplanung:</u>

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

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

Verbindliche Bauleitplanung:
Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, vom 09.06.2026 wird ausgeführt:

„Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Baunutzungsplanes (BNP) in der Fassung vom 28. Dezember 1960, der in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO 58) und den hier bestehenden förmlich festgestellten (f.f.) Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gilt.

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 7 Nr. 9 BO 58 als „gemischtes Gebiet (gG)" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 7 Nr. 15 BO 58 mit der Baustufe V/3, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoss-flächenzahl (GFZ) von 1,5 sowie 5 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Bebauungstiefe beträgt 20,0 m, gerechnet ab der f.f. Baufluchtlinie.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-A vom 9. Juli 1971 (GVBI. S. 1231), durch den hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung die Regelungen der BauNVO 1968, ggf. i. V. m. der BauO Bln 1966, zur Anwendung kommen. Gleichzeitig wird hinsichtlich der Straßen- und Baufluchtlinien sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 übergeleitet.

Die bereits festgesetzten Bebauungspläne sowie die jeweiligen Festsetzungen und Planergänzungsbestimmungen sind auf der Internetseite des Stadtentwicklungs-amtes einsehbar. Hinsichtlich der Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Land Berlin in seiner jeweils geltenden Fassung verweise ich aufgrund der Alleinzuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auf das Geobasisdatenportal des Landes Berlin.

Das Grundstück liegt im beabsichtigten räumlichen Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 4-11B. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 26.08.2003. Auskünfte hierzu erteilt die Gruppe Verbindliche Planungen des Fachbereich Stadtplanung. Das Grundstück ist nicht von einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB betroffen. Auf § 15 BauGB wird hingewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Gebiet, für das ein Beschluss über Umlegung nach § 47 BauGB oder über vereinfachte Umlegung nach § 82 BauGB gefasst wurde.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, Entwicklungsbereich oder Stadtumbaugebiet. Es unterliegt keiner städtebaulichen noch einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB. Das Grundstück ist keiner Gestaltungsverordnung unterworfen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das Grundstück nicht. Über ggf. bestehende weitere öffentlich-rechtliche Verträge außerhalb der fachlichen Zuständigkeit des Fachbereichs Stadtplanung kann keine Aussage getroffen werden.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten" (GVBI. 2025, S. 576) am 01.01.2026 bedarf es bis zum 31.12.2030 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin, als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB, einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.“

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

3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

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

„*Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*“

3.8 Erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche der auf dem Grundstück realisierten Bebauung ergibt sich überschlägig ermittelt mit rd. 3.820,00 m².

Bei der nachstehenden Berechnung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung, die lediglich eine Aussage zu der Bebauungsdichte macht. Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 991,00 m² somit:

erreichte GFZ (GF/Grundstücksgröße): 3.820,00 m² / 991,00 m² = rd. **3,9**

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist somit für die Lage und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Voraussetzungen als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen. Eine Erhöhung der baulichen Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes erscheint nicht möglich.

4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

4.1 Grundlagen der Wertermittlung:

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

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„[…] durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Seitens des Auftraggebers wurde kein Stichtag (Zeitpunkt) zur Ermittlung des Verkehrswertes vorgegeben. Aufgrund dessen wird die nachfolgende Wertermittlung (gem. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) zum Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag) am letzten Besichtigungstag, dem 20. Juli 2026 durchgeführt.

Als Qualitätsstichtag (gem. § 2 Abs. 5 ImmoWertV) zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks wird ebenfalls der 20. Juli 2026 bestimmt, da es keine städtebaulichen und sonstigen Gründe gibt, einen von dem Wertermittlungsstichtag abweichenden Stichtag festzulegen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

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

Ferner wird der *Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ausgewertet.

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

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

5.0 Bodenwert:

Eine Bodenwertermittlung wird nicht durchgeführt, da diese für den hier vorliegenden Wertermittlungsfall nicht relevant ist. Der Verkehrswert der Eigentumswohnung wird aus Vergleichswerten abgeleitet.

6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

6.1 Art der Baulichkeiten:

Wohn- und Geschäftshaus (als WEG-Anlage), Wohnungseigentum (WE) Nr. 30 nebst Keller WHG 30

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Das Grundstück der WEG-Anlage ist mit einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches ursprünglich vor 1900 errichtet wurde. Die Bebauung besteht hierbei aus Vorderhaus, linkem Seitenflügel, Quergebäude und zweitem linken Seitenflügel. Die Dachgeschosse wurden Anfang der 90-er Jahre zu Wohnzwecken ausgebaut. In den vergangenen Jahren wurden augenscheinlich umfangreiche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen. Insgesamt sind 33 Eigentumseinheiten (Wohn- und Teileigentum) vorhanden.

Die Aufteilung nach § 8 WEG erfolgte um 1989. Gegenstand dieser Wertermittlung ist die Eigentumswohnung WE Nr. 30, welche sich im Vorderhaus Dachgeschoss rechts (von der Straße gesehen) befindet. Die Eigentumswohnung verfügt über:

> Wohnzimmer mit offener Küche, 2 weitere Zimmer, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum und Aufdachterrasse mit Dachgarten

Der Eigentumswohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

In der Eigentumswohnung sind die Wohnküche und das Arbeitszimmer nach Süden zur Pestalozzistraße ausgerichtet. Das Schlafzimmer, ein Abstellraum und das Badezimmer orientieren sich nach Norden zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Das vom Flur abgehende WC ist innenliegend. Bis auf den Flur und das WC weisen alle anderen Räume Fenster auf. Die Belichtungsverhältnisse der Räumlichkeiten sind als gut zu bezeichnen. Von der Wohnküche abgehend führt eine Wendeltreppe zum Ausstieg der Aufdachterrasse mit Dachgarten.

Die dem Gutachten beigefügte schematische Darstellung der Dachgeschosswohnung entstammt dem Aufmaß der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Silke Liedtke vom 08.05.2026 und spiegelt die Aufteilung der Räume schematisch wider.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Aufmaß vom 08.05.2026) ergibt sich die Wohnfläche mit **115,56 m²**. Diese Fläche wird als zutreffend zugrunde gelegt.

In der Wohnflächenberechnung gemäß Aufmaß ist die Freifläche des Dachgartens mit einer anteiligen Fläche von 10,20 m² (Anrechnung zu 25 % von 40,78 m² Dachgartenfläche) enthalten. Zuzüglich des Ausstiegs zum Dachgarten mit einer Fläche von 4,85 m² (Anrechnung zu 100 %) wird die Gesamtfläche des Dachgartens mit rd. 45,63 m² bzw. anteilig 15,05 m² angegeben.

Die Wohnung ist vermietet.

6.3 Kurze Baubeschreibung:

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

Bauweise: bauzeitübliche Mauerwerks- bzw. Stahlbetonkonstruktion; baujahresbedingt ist Fachwerk mit Ausmauerungen nicht auszuschließen

Rohbau:

Fassaden:	verputzt und gestrichen
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, nicht tragende Wände als Plattenwände
Decken:	Holzbalkendecken, über KG Massivdecken
Dach:	Mansarddach mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen bzw. Ziegeln auf den Schrägen und Dachdichtungsbahnen auf den Plateaus bzw. Flachdach als Gründach, Zugänge zu den Aufdachterrassen mit Zinkblecheindeckung
Treppen:	Massivtreppen mit Holztritt-/-setzstufen, Holzgeländer

Ausbau:

Wände:	gespachtelt und tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Bad halbhoch gefliest
Decken:	gespachtelt und Anstrich bzw. tapeziert
Fenster:	Holzisolierglasfenster
Türen:	Innentüren als Plattentüren bzw. Mehrfüllungstüren, Hauseingangstüren als Leichtmetall-/Glaselemente
Fußböden:	in der Wohnung Parkett, Fliesen
Heizung:	Fernwärme, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasser:	dezentral über elektrischen Durchlauferhitzer
Küche:	Einbauküche älterer Art
Bad:	Bad mit eingefliester Wanne, Dusche, WC- und Waschbecken, Bidet
Aufzug:	Aufzug am Vorderhaus angebaut (320 kg bzw. 4 Personen, Baujahr 2004)
Sonstiges:	Klingel-/Gegensprech- und Türöffnungsanlage
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde für die Wertermittlung nicht zur Verfügung gestellt

Besondere Bauteile:

Nicht vorhanden.

6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:

In der Wohnung waren zu den Besichtigungsterminen 07.05.2024 und 20.07.2026 Feuchtigkeitseinwirkungen an Decken- und Wandbereichen ersichtlich, deren Ursachen teils behoben worden sein sollen. Die Fenster sind überarbeitungsbedürftig bzw. müssen ausgetauscht werden. Das Parkett muss in Teilbereichen überarbeitet werden.

Ansonsten sind größere Mängel oder Schäden in der Wohnung bzw. am gesamten Gebäude nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht ersichtlich.

Die Einheit selbst weist einen insgesamt durchschnittlichen Zustand auf.

6.5 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:

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

Die Ausstattung der Wohneinheit kann als durchschnittlich bis gut eingestuft werden.

Der Grundriss der Wohnung ist zweckmäßig. Die Belichtungsverhältnisse sind ausreichend. Die Räumlichkeiten (Ausnahme Flur, Gäste-WC) sind natürlich belichtet und belüftet.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

6.6 Nebengebäude:

Nicht vorhanden.

6.7 Außenanlagen:

Die Grundstücksfreifläche ist teils befestigt und teils unbefestigt. Die unbefestigten Flächen weisen Sträucher- und Baumbewuchs auf. Zugangswege sind mit Kleinpflaster befestigt.

Die Außenanlagen hinterlassen einen sehr gepflegten Eindruck.

7.0 Vergleichswertermittlung:

Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 20.07.2026 eine Online-Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Kaufpreise bezüglich „Eigentumswohnungen“ in Berlin. Es wurden vorerst folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Ortsteile:	Charlottenburg, Wilmersdorf
Auswertungszeitraum:	ab 01.01.2024
Verfügbarkeit:	vermietet/verpachtet
Baujahr:	bis 1918
Wohnungsart:	Dachgeschosswohnung, Penthouse
Bodenrichtwert:	ab 4.000,00 €/m²
Typische GFZ:	ab 2,5
Erwerbsumfang:	100 %

Mit diesen Eingabeparametern wurden insgesamt 12 Treffer erzielt. Die 12 Kauffälle weisen folgende Eckdaten auf:

Zeitraum der Verkäufe:	06.03.2024 - 11.02.2026
Baujahr der Bebauung:	1892 - 1909
Wohnlage:	3 x mittel, 9 x gut
Wohnfläche:	52,89 m² - 270,00 m² (i.M. 114,00 m²)
Kaufpreise (€/m² Wohnfläche):	3.358,00 €/m² - 8.162,00 €/m²
Mittlerer Kaufpreis:	4.767,50 €/m²

Die einzelnen Kauffälle sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Hinsichtlich Baujahr und allgemeiner Lage bzw. der Wohnungsart lässt sich eine weitgehende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt erkennen.

7.1 Anpassung der Kaufpreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen:

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

Verkehrslärm (Straße oder Schiene):

Im Mietspiegel 2026 sowie 2024 wird bezüglich der Verkehrslärmbelastung keine straßenspezifische Beurteilung der Lage vorgenommen. Die zu bewertende Eigentumswohnung weist gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 keine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Die Vergleichskauffälle mit den Nrn. 1 - 3, 8, 11 und 12 befinden sich gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 in städteräumlichen Lagen mit dem Hinweis auf eine hohe Verkehrslärmbelastung. Um den Lagevorteil der zu bewertenden Eigentumswohnung gegenüber diesen Vergleichskauffällen zu kompensieren, erhalten die Vergleichskaufpreise jeweils einen Lageanpassungszuschlag von + 5,0 %.

Lageanpassungszuschlag wg. hoher Verkehrslärmbelastung: + 5,0 %

Bodenrichtwert/Lage:

Von den recherchierten Kauffällen befinden sich drei in einer mittleren und neun in einer guten Wohnlage. Zusätzlich dient der Bodenrichtwert als Indikator zur Lagequalität.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, für die per 01.01.2026 ein Bodenrichtwert in Höhe von 5.000,00 €/m² (GFZ 2,5) ausgewiesen ist. Der Bodenrichtwert ist gegenüber den Vorjahren (01.01.2024 und 01.01.2025) unverändert.

Die Vergleichskauffälle weisen folgende Lagequalitäten und Bodenrichtwerte auf:

1 x 4.000,00 €/m², GFZ 2,5, mittlere Wohnlage
2 x 4.500,00 €/m², GFZ 2,5, gute Wohnlage
7 x 5.000,00 €/m², GFZ 2,5, 2 x mittlere und 5 x gute Wohnlage
2 x 5.500,00 €/m², GFZ 3,0, gute Wohnlage

Zwei Vergleichskauffälle weisen des Weiteren eine von dem hier betreffenden Grundstück abweichende GFZ auf. Werden diese Bodenrichtwerte mittels der im Amtsblatt von Berlin Nr. 12 vom 19.03.2004 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den Wert von Bauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise angepasst, ergibt sich anstatt des Bodenrichtwertes von 5.500,00 €/m² (GFZ 3,0) ein angepasster Bodenrichtwert von 4.800,00 €/m².

Somit ist ersichtlich, dass sich nach Anpassung der Bodenrichtwerte an eine GFZ von 2,5 der niedrigste in einer mittleren Wohnlage und der höchste Bodenrichtwert der herangezogenen Vergleichskauffälle in einer guten Wohnlage befinden.

Dementsprechend erfolgt die Anpassung an die Lagequalität anhand der Höhe der angepassten Bodenrichtwerte.

Die Vergleichskauffälle mit einer Abweichung vom ggf. angepassten Bodenrichtwert von mehr als 10 % werden mit einer 5 %-igen Anpassung und mit einer Abweichung von mehr als 20 % mit einer 10 %-igen Anpassung versehen.

Im vorliegenden Fall werden aufgrund dessen die Vergleichskauffälle wie folgt angepasst:

Zuschlag Bodenrichtwert ≤ 4.500,00 €/m² **+ 10,0 %**

Abschlag Bodenrichtwert ≥ 5.500,00 €/m² **- 5,0 %**

Mitverkaufte Einrichtungsgegenstände:

In den textlichen Anmerkungen zu den Vergleichskauffällen wird bei dem Vergleichskauffall Nr. 5 auf mitverkauftes Mobiliar (u.a. EBK, Inventar) hingewiesen.

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

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

Vergleichskauffall Nr. 5: EBK, Inventar **- 36.500,00 €**

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

Die oben genannten Anpassungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die nach Anpassung ermittelten 12 Vergleichspreise weisen folgende Spannen auf:

Vergleichspreise (€/m² Wohnfläche):	3.526,00 €/m² - 8.570,00 €/m² Wfl.
mittlerer Vergleichspreis:	4.912,00 €/m² Wfl.

7.2 Genauigkeit des Mittelwertes und ggf. Ausreißeranalyse

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

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

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

Im Rahmen der Stichprobenanalyse ist somit eine Untersuchung der Streuung der Vergleichswerte mit Hilfe des Variationskoeffizienten vorzunehmen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung (mittlere Abweichung aller Vergleichspreise vom Mittelwert) zum Mittelwert selbst. Der Mittelwert der 12 Vergleichspreise beträgt 4.912,00 €/m² Wfl., Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichs-kaufpreis	Mittelwert	Delta		Delta²
1	4.088,00 €/m²	4.912,00 €/m²	-824,00 €/m²		678.976,00
2	4.089,00 €/m²	4.912,00 €/m²	-823,00 €/m²		677.329,00
3	8.570,00 €/m²	4.912,00 €/m²	3.658,00 €/m²		13.380.964,00
4	4.098,00 €/m²	4.912,00 €/m²	-814,00 €/m²		662.596,00
5	6.550,00 €/m²	4.912,00 €/m²	1.638,00 €/m²		2.683.044,00
6	5.672,00 €/m²	4.912,00 €/m²	760,00 €/m²		577.600,00
7	5.236,00 €/m²	4.912,00 €/m²	324,00 €/m²		104.976,00
8	5.063,00 €/m²	4.912,00 €/m²	151,00 €/m²		22.801,00
9	3.763,00 €/m²	4.912,00 €/m²	-1.149,00 €/m²		1.320.201,00
10	3.526,00 €/m²	4.912,00 €/m²	-1.386,00 €/m²		1.920.996,00
11	4.425,00 €/m²	4.912,00 €/m²	-487,00 €/m²		237.169,00
12	3.862,00 €/m²	4.912,00 €/m²	-1.050,00 €/m²		1.102.500,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT					
Summe Delta² aller Vergleichspreise					23.369.152,00 €/m²
			/(n - 1)	11	2.124.468,00 €/m²
STANDARDABWEICHUNG (s)				√	**1.458,00 €/m²**
Mittelwert (MW)					**4.912,00 €/m²**
Variationskoeffizient (V)				s / MW	**29,70%**

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

Zur Ausfilterung von Ausreißern wird nun das 2,00-fache, zentrale Schwankungsintervall (Mittelwert zuzüglich bzw. abzüglich der 2,00-fachen Standardabweichung) gebildet, in welchem bei normalverteilten Stichproben ca. 95,0 % aller Kauffälle liegen müssten.

Um einen Variationskoeffizienten im Bereich von unter 20 % zu erhalten, ist eine Ausreißeranalyse erforderlich. Dabei wird 1 Vergleichskauffall als Ausreißer gestrichen.

Nr.	Vergleichs-kaufpreis	Mittelwert	Delta	Delta²
1	4.088,00 €/m²	4.579,27 €/m²	-491,27 €/m²	241.349,00
2	4.089,00 €/m²	4.579,27 €/m²	-490,27 €/m²	240.367,00
3				
4	4.098,00 €/m²	4.579,27 €/m²	-481,27 €/m²	231.623,00
5	6.550,00 €/m²	4.579,27 €/m²	1.970,73 €/m²	3.883.766,00
6	5.672,00 €/m²	4.579,27 €/m²	1.092,73 €/m²	1.194.053,00
7	5.236,00 €/m²	4.579,27 €/m²	656,73 €/m²	431.291,00
8	5.063,00 €/m²	4.579,27 €/m²	483,73 €/m²	233.992,00
9	3.763,00 €/m²	4.579,27 €/m²	-816,27 €/m²	666.301,00
10	3.526,00 €/m²	4.579,27 €/m²	-1.053,27 €/m²	1.109.383,00
11	4.425,00 €/m²	4.579,27 €/m²	-154,27 €/m²	23.800,00
12	3.862,00 €/m²	4.579,27 €/m²	-717,27 €/m²	514.480,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta² aller Vergleichspreise				8.770.405,00 €/m²
			/(n - 1) 10	877.041,00 €/m²
STANDARDABWEICHUNG (s)			√	**937,00 €/m²**
Mittelwert (MW)				**4.579,27 €/m²**
Variationskoeffizient (V)			s / MW	**20,00%**

Nach Streichung des sog. Ausreißers liegt der Mittelwert nunmehr bei rd. 4.579,00 €/m² Wohnfläche, die Standardabweichung beträgt jetzt 937,00 €/m². Standardabweichung und Variationskoeffizient errechnen bzw. ergeben sich wie folgt:

2,00	-faches zentrales Schwankungsintervall	MW - s*	2,0	**2.705,00 €/m²**
		MW + s*	2,0	**6.453,00 €/m²**

Der Variationskoeffizient liegt im Bereich „einer hohen bis ausreichenden Genauigkeit". Es verbleiben somit insgesamt 11 vergleichbare und verwertbare Vergleichskauffälle mit folgenden Eckdaten:

Vergleichskaufpreise: 3.526,00 €/m² bis 6.550,00 €/m²
im Durchschnitt (Mittelwert): rd. 4.579,00 €/m²

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren Anpassungen vorzunehmen. Der ermittelte Vergleichskaufpreis (rd. 4.579,00 €/m²) entspricht dem vorläufigen Vergleichswert.

vorläufiger Vergleichswert: 4.579,00 €/m²

7.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

Der Ausstattungsstandard der zu bewertenden Wohnung wird insgesamt als durchschnittlich zugrunde gelegt. In der Wohnung war sowohl zum Besichtigungstermin am 07.05.2024 als auch am 20.07.2026 an Wand- und Deckenbereichen eindringende Feuchtigkeit ersichtlich, wobei die Ursache hierfür zumindest im Bereich der Aufstockung zur Aufdachterrasse behoben sein soll. Ferner sind die Fenster überarbeitungs- bzw. erneuerungsbedürftig und das Parkett ist stellenweise zu überarbeiten.

Da es sich bei Wand- und Deckenbereichen sowie den Fenstern um Gemeinschaftseigentum handelt, sind die Kosten zur Beseitigung der Feuchteschäden bzw. der Überarbeitung/Erneuerung der Fenster von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Um die vorstehenden Punkte entsprechend zu berücksichtigen, wird der mittlere Vergleichspreis um rd. 5 % gemindert.

4.579,00 €/m²	abzgl. 5 %	= 4.350,05 €/m²
		rd. 4.350,00 €/m²

Bei 5 der 12 Vergleichskauffälle ist vermerkt, dass ein Balkon oder Loggia vorhanden ist. 2 weitere Verkaufsfälle weisen Terrassenflächen mit einer Größe von 18,00 m² bzw. 20,00 m² aus. Bei 5 der Vergleichskauffälle werden keine Angaben hierzu gemacht. Da Angaben zum Vorhandensein eines Balkons, einer Loggia bzw. einer Terrassenfläche nicht zwingend gemacht werden müssen, ist es nicht auszuschließen, dass auch diese bzw. ein Teil dieser Vergleichskauffälle mit einem Balkon, einer Loggia oder einer Terrasse ausgestattet sind.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass einige der Vergleichskauffälle nicht mit einem Balkon, einer Loggia oder einer Terrasse ausgestattet sind.

Bezogen auf dieses Ausstattungsmerkmal lassen sich demnach keine spezifischen Anpassungen ableiten.

Der Wohnung ist eine begrünte Dachfläche (Dachgarten) über der Wohnung zugeordnet, welche entsprechend vom Eigentümer genutzt werden kann. Dieser begrünte Dachbereich weist gemäß Aufmaß eine Fläche von ca. 40,78 m² auf. Die Wohnflächenverordnung sieht vor, dass Balkone, Loggien, Terrassen und Dachgärten zu 25 % und höchstens zu 50 % angerechnet werden (§ 4 WoFlV). Das Landgericht Berlin entschied im Jahr 2018, dass Balkone, Terrassen und Wintergärten nur zu einem Viertel in die Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung miteinfließen dürfen (Urt.v.17.01.2018, Az 18 S 308/13).

Der Flächenanteil des Dachgartens ist gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Wohnfläche zu 25 % berücksichtigt.

Dennoch wird ein eventueller Erwerber die Dachfläche entsprechend mit einem Zuschlag auf den eigentlichen Kaufpreis würdigen. Nach sachverständiger Einschätzung wird für den nicht in der Wohnfläche enthaltenen Anteil der Dachfläche von 75 % (40,78 m² * 0,75 = 30,59 m²) ein Zuschlag von 10 % des Vergleichspreises für die eigentliche Wohnfläche angesetzt.

Weitere Anpassungen sind vorerst nicht erforderlich.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung beträgt:

Wohnungseigentum Nr. 30:					
115,56 m²	x	4.350,00 €/m²			= 502.686,00 €
75 % der Dachfläche:					
30,59 m²	x	4.350,00 €/m²	x	10,0 %	= 13.306,65 €
					515.992,65 €
Vergleichswert:					**rd. 516.000,00 €**

8.0 Ertragswert:

Eine Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt.

9.0 Verkehrswertermittlung:

9.1 Basiswerte:

Vergleichswert: **516.000,00 €**

9.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung in einer guten und sehr gefragten Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg. Die Wohnung befindet sich im Vorderhaus, Dachgeschoss rechts (von der Straße gesehen) und verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, 2 weitere Zimmer, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Flur und Aufdachterrasse.

Objekte dieser Art werden nach Vergleichswertüberlegungen beurteilt. Als Ausgangswert wurde der vorläufige Vergleichswert der Eigentumswohnung mit rd. 4.579,00 €/m² Wohnfläche ermittelt, was bei einer Wohnfläche von 115,56 m² einem Preis von rd. 529.100 € entspricht. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wurde sachverständig ein Vergleichswert in Höhe von rd. 516.000,00 € ermittelt, was bezogen auf die Wohnfläche (115,56 m²) rd. 4.465,00 €/m² entspricht.

Im *Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025* hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin unter der Rubrik „Wohnungen in ausgebauten Dachräumen“, Weiterverkäufe, im Bereich City, folgendes Preisniveau [€/m² Wohnfläche] für das Jahr 2024 veröffentlicht:

4.098,00 €/m² - 8.812,00 €/m²,
im Mittel: 6.509,00 €/m²

Dieses Preisniveau basiert auf der Auswertung von 127 Kauffällen und berücksichtigt bezugsfreie und vermietete Wohnungen, wobei der überwiegende Anteil bezugsfrei veräußert wurde.

Weitere Veröffentlichungen die sich explizit auf Dachgeschosswohnungen beziehen liegen nicht vor.

Für den Altbezirk Charlottenburg ist ein durchschnittliches Preisniveau für Eigentumswohnungen von 5.236,00 €/m² Wohnfläche (2.684,00 €/m² bis 8.169,00 €/m²) angegeben. Diese Preise basieren auf der Auswertung von 831 Kauffällen und berücksichtigen bezugsfreie und vermietete Wohnungen.

Nach einer Veröffentlichung des Wohnimmobilienpreisservice des *IVD Berlin-Brandenburg 2025/2026*, Stand Q3/2025, ergeben sich im Bereich Charlottenburg (Charlottenburg, Charlottenburg-Nord, Westend) für Eigentumswohnungen im 3. Quartal des Jahres 2025 folgende Kaufpreise:

Eigentumswohnung, bezugsfrei	5.770,00 €/m²

Im *Immobilienpreisspiegel des RDM (Ring Deutscher Makler)* werden für Eigentumswohnungen (3 - 4 Zimmer; ca. 70 - 100 m²) im Ortsteil Charlottenburg zum Stichtag 01.2026 folgende mittlere Kaufpreise veröffentlicht:

<u>Gute Wohnlage</u>	
Baujahr bis 1918	5.800 €/m²
Baujahr 1990 bis 2007	5.900 €/m²

Der Vergleichswert entspricht einem Preisniveau von rd. 4.465,00 €/m² Wohnfläche (115,56 m²), was somit unter dem Mittelwert der vorstehenden durchschnittlichen Preisniveaus gemäß Immobilienmarktbericht liegt und den vermieteten Zustand sowie die besonderen objektspezifischen Merkmale berücksichtigt.

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

Von den 12 herangezogenen Vergleichskauffällen wurden fünf in 2024, sechs in 2025 und einer in 2026 beurkundet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin hat im ‚*Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2025*' die Daten aller ihm vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des Jahres 2025 einer Analyse unterzogen. Demnach ergeben sich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum (Jahr 2024) folgende Veränderungen:

- Anzahl der Kauffälle um 10 % auf 22.696 gestiegen; deutliche Zuwächse mit 29 % bei Büro- und Geschäftshäusern sowie 23 % bei Wohn- und Geschäftshäusern
- Geldumsatz insgesamt um 8 % auf 15,9 Mrd. € gestiegen; größter Anstieg mit 38 % bei Bauland für Geschosswohnungsbau
- das Preisniveau zeigt sich insgesamt stabil mit leichten positiven Tendenzen

Im Ergebnis der Analyse werden folgende Änderungen der mittleren Kaufpreise vom Jahr 2024 zum Jahr 2025 für folgende Immobilienteilmärkte angegeben:

Eigentumswohnungen: + 4 %

Weiterhin wird zur allgemeinem Marktsituation im Jahr 2025 ausgeführt:
„Der Berliner Immobilienmarkt ist im zweiten Jahr in Folge insgesamt durch steigende Umsatzzahlen geprägt. Allerdings zeigt sich eine deutliche Zweiteilung des Immobilienmarktes. Während die Umsatzzahlen bei Bestandsobjekten weiter zulegen, zeigt sich unter anderem beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Eigentumswohnungen ein Rückgang bzw. eine Stagnation der Umsatzzahlen. Gerade die Umsatzzahlen bei Eigentumswohnungen im Neubau haben seit 2022 einen erheblichen Einbruch erfahren und haben sich scheinbar auf dem jetzigen Umsatzniveau stabilisiert. […]".

Zu Eigentumswohnungen wird darüber hinaus ausgeführt:
„Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 4 % bei Eigentumswohnungen im Bestand und um 10 % bei Neubauten. Dieser Preisanstieg ist hauptsächlich auf eine hohe Anzahl verkaufter Mikroapartments im Bezirk Treptow-Köpenick zurückzuführen. Diese Mikroapartments, die mit einem durchschnittlichen Preisniveau von über 10.000 €/m² ein eigenes Marktsegment darstellen, führen zu einer Verzerrung der Preisentwicklung. Ohne Berücksichtigung der Mikroapartments liegt die Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises bei den Neubauten um 5 %."

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Marktentwicklung wird von einem weitestgehend stabilen Niveau ausgegangen.

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

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

516.000,00 €

9.4 Wertrelationen:

Gebäudefaktor	Verkehrswert / Wohnfläche:	rd. 4.465,00	€/m²
Verhältniszahl	Verkehrswert / Vergleichswert:	1,00	

HINWEIS:

Die Auswirkungen der Kriege in der Ukraine und Nahost sowie weitere wirtschaftliche und politische Entwicklungen (u. a. Steigerung Inflationsrate bspw. durch den Anstieg von Energiepreisen, Baukosten und Lohnkosten sowie die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen, neue Gesetze zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden und der damit verbundenen Transformation der Energieträger) haben zu einer erheblichen Zurückhaltung der Marktteilnehmerinnen und Markteilnehmer geführt. Aufgrund dessen ist ein deutlicher Rückgang von Kauffallzahlen in fast allen Teilmärkten zu beobachten. Aktuell gibt es noch keine Hinweise darauf, dass sich die Rahmenbedingungen zeitnah wesentlich ändern werden. Es wird empfohlen, den betreffenden Immobilienmarkt weiter zu beobachten.

Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:

Von der Auftraggeberin wurde der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

Am 20.07.2026 erfolgte eine Online-Abfrage der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.

Ferner wurde im Grundbuchamt Charlottenburg-Wilmersdorf die Teilungserklärung eingesehen und eine Teilabschrift gefertigt sowie Bauzeichnungen abfotografiert.

Von der WEG-Verwaltung wurden die folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.10.1989
- Teilungserklärung vom 21.04.1989 sowie diverse Nachträge unterschiedlichen Datums
- Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen (2023 / 2024 / 2025)
- Energieausweis vom 31.07.2018
- Angaben zum Wohngeld (Wirtschaftsplan 2026)
- weitere das Grundstück und die Eigentumswohnung betreffende Unterlagen und Informationen

Am 18.05.2026 (Eingang 29.05.2026) wurde seitens des Amtsgericht Charlottenburg ein Aufmaß der Wohneinheit der ÖbVI Silke Liedtke vom 08.05.2026 zur Verfügung gestellt.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt.

Beantwortung der gestellten Fragen:

a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

b) WEG-Verwalter ist die:

I.H.S.-Planungsgesellschaft mbH
Pestalozzistraße 4
10627 Berlin

(siehe Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.11.2025)

Das Wohngeld beträgt nach den erlangten Informationen 573,25 € monatlich.

c) Die Wohnung ist an Frau Caroline Tegethoff-Hechenberger und Herrn Marius Tegethoff vermietet.

d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.

e) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) Siehe oben.

Haftungsausschluss:

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

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

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

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:
(in der jeweils aktuellen Fassung)

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