

Gutachten

Nr. 86726

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 11 + 22
auf dem Grundstück
Spandauer Damm 25 u. 25 A, 14059 Berlin**



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren
70 K 159/25**

Datum: 1. Juni 2026



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	5
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	5
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	7
3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus.....	7
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 11 + 22.....	8
4 Wertermittlung.....	9
4.1 Grundsätze.....	9
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	10
4.4 Verkehrswert.....	12



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 6.3.2026 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren 70 K 159/25 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Spandauer Damm 25 u. 25 A, 14059 Berlin - WE Nr. 11 + 22 -

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 31.3.2026
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung
- Bauunterlagen zum Umbau der Wohnung

Von der Eigentümerin wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung erhielt ich Angaben zum Wohngeld, einen Energieausweis und teilw. weitere Unterlagen zum Bewertungsobjekt.

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

Am 15.5.2026 um 13:00 fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Der Zugang zur Wohnung war nicht möglich.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 15.5.2026.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Wohnungsgrundbuch von Stadt Charlottenburg
Blatt 43330

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 3 796/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Charlottenburg, Flur 4, Flurstück 156/2, Gebäude- und Freifläche Spandauer Damm 25 u. 25 A verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 + 22 laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 43320 bis 43343). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsversteigerung, Veräußerung an einen Gläubiger von Grundpfandrechten, der in Abt. III eines Wohnungsgrundbuches an erster Rangstelle eingetragen ist. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 2.10.2003 und 8.12.2003 (UR-Nr. 624, 851/2003, Notar (Daten anonymisiert))



in Berlin). Der Miteigentumsanteil ist in Höhe von 364/10.000 von Stadt Charlottenburg Blatt 28090 hierher übertragen am 9.12.2003, in Höhe von 432/10.000 von Stadt Charlottenburg Blatt 28090 nach Stadt Charlottenburg 43341 übertragen; eingetragen am 9.12.2003 und von dort hierher übertragen am 22.7.2015.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 4 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Der Eigentümer dieses Spandauerstraße Nr. 36 belegenen Grundstücks ist gemäß § 4 der in Charlottenburg gültigen Baupolizeiordnung vom 22.8.1898 nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Eigentümers des benachbarten Friedrich Carl Platz Nr. 16 belegenen, im Grundbuch von der Stadt Charlottenburg Band 137 Blatt Nr 4928 verzeichneten Grundstücks die auf dem Lageplan des vereideten Landmessers Vollmeister vom 30.1.1902 mit den Buchstaben a, b, c, d, a umschriebene Fläche zu verändern und durch eine zwei Meter übersteigende Grenzsecheidung gegen den Hofraum des vorbenannten Nachbargrundstücks abzuschließen. Eine Erweiterung der Hoffläche ist auch ohne Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks gestattet. Eingetragen am 5.3.1902. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 43320 bis 43343 übertragen am 9.12.2003.

Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Stadt Charlottenburg Blatt 12125. Gemäß Bewilligung vom 2.6.1992 eingetragen am 25.8.1992. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 43320 bis 43343 übertragen am 9.12.2003.

Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 159/25). Eingetragen am 13.1.2026.

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Charlottenburg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
4	156/2	Gebäude- und Freifläche Spandauer Damm 25 u. 25 A	1.192,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

796 / 10.000		Miteigentumsanteil an	
Flur	Flurstück	Größe	
4	156/2	1.192,00 m ²	
$\frac{796}{10.000} \cdot 1.192,00 \text{ m}^2$		=	94,88 m ²
		rd.	95,00 m ²

2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die Aufteilungsplan mit Nr. 11 + 22 bezeichnete Wohnung (vormals zwei Einheiten) im 5. Obergeschoss. Die ehem. Einheit Nr. 11 liegt im Aufgang Spandauer Damm 25, im 5. OG links mit einer Wohnfläche von 44,00 m² und die ehem. Einheit Nr. 22 im Aufgang Spandauer Damm 25 A, im 5. OG rechts mit einer Wohnfläche von 52,25 m². Zum Sondereigentum gehören diejenigen Bestandteile des Gebäudes, welche verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass das Gemeinschaftseigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs-



eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

2.5 Sondernutzungsrecht

Lt. Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an Kfz-Einstellplätzen vereinbart. Zum Bewertungsobjekt gehört kein Sonderrecht.

2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind das Grundstück, diejenigen Räume und Gebäudeteile, an denen kein Sondereigentum besteht und das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen. Insbesondere die Kellerräume gehören zum Gemeinschaftseigentum.

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im Ortsteil Charlottenburg, nahe Luisenplatz, Schloß Charlottenburg und Klausenerplatz, am Spandauer Damm, einer Verlängerung der Otto-Suhr-Allee und Quer- bzw. Parallelstraße des Kaiserdammes, umgeben von überwiegenden Wohn- und teilw. Gewerbenutzungen in weitgehender Blockbebauung.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2026 ist die Wohnlage im Spandauer Damm mittel. Der Spandauer Damm ist stark befahrene Hauptverkehrsstraße, so dass mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden muss.

Aufgrund der umliegenden Geschäfts- und Hauptverkehrsstraßen sowie der Nähe zum Schloß Charlottenburg liegt eine überdurchschnittliche Urbanisierung vor.

3.1.1.3 Verkehrslage

Der Spandauer Damm ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag der Fahrdämme, mittlerer Grünstreifen, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege, Betonverbundpflasterbelag der Radwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist gut. Der Autobus ist ca. 100 m, S-Bhf. Westend ist ca. 600 m, U-Bhf. Richard-Wagner-Platz ist ca. 1,0 km, Regionalbahnhof Charlottenburg ist ca. 2,0 km, Autobahnanschluss A100 (Spandauer Damm) ist ca. 700 m, Rathaus Charlottenburg (Otto-Suhr-Allee) ist ca. 1,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 4,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten und weitgehend eben. Die Straßenfront beträgt ca. 26,00 m, die Grundstückstiefe ca. 46,00 m. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge und eine eigene Einfahrt vom Spandauer Damm.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (teilw. massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, PKW-Stellplätze, Einfriedigungen).



3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

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

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

3.1.2.4 Erschließung

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

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

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

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

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe V/3, GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, 5 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, 13 m Bebauungstiefe. In Verbindung mit f.f. Baufluchtlinien liegt nach § 7 BO 58 verbindliches, übergeleitetes Baurecht vor.

Das Bewertungsobjekt liegt in den Bereichen der Erhaltungsverordnungen Klausenerplatz. Und zwar gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart vom 1.8.1996 und gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vom 12.1.2020. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung.

Lt. Nutzungsberechnung zur Aufstockung in 2003 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,23, die vorhandene GFZ ca. 1,52.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Spandauer Damm 25 u. 25 A keine Eintragung vor. Benachbarte Grundstücke sind teilw. eingetragene Baudenkmäler, mit einem entsprechenden Umgebungsschutz muss gerechnet werden.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Abt. Bauwesen, Bauaufsichtsamt) liegt folgende Eintragung vor:

Baulastenblatt Nr. 470 vom 24.4.1979

Lfd. Nr. 1 Die im Lageplan des Vermessungsingenieurs (Daten anonymisiert) vom 10.10.1974 grün schraffiert angelegte Fläche steht jederzeit als Feuerwehruzufahrt zugunsten der Gesamtbebauung, eingegrenzt durch den Klausenerplatz, Neufertstraße, Schloßstraße und Spandauer Damm, zur Verfügung.

Es handelt sich bei der belasteten Fläche (Kreisabschnitt von ca. 4,0 m Breite und ca. 20,0 m Länge) um eine Überfahrmöglichkeit am südlichen Rand (Hofbereich) des Gesamtgrundstückes, die nach sachverständiger Einschätzung keine bedeutende Beeinträchtigung darstellt.



3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Die Eigentumswohnung Nr. 11 + 22 wird vermutlich eigengenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt und wurden auch nicht vorgelegt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Bewertungsobjektes unterstellt.

Ein Wirtschaftsplan bzw. Einzelwirtschaftsplan wurde nicht zur Verfügung gestellt. Lt. Angaben der WEG-Verwaltung beträgt das monatliche Wohngeld aktuell 742,00 €.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 2 Aufgängen bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 24 Wohnungen vorhanden. Es liegt zumindest eine Zusammenlegung vor.

3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus

Das Mehrfamilienwohnhaus ist eingebaut, 6-geschossig plus Staffelgeschoss und überwiegend unterkellert.

Baujahr: 1954/55

Baugenehmigung: Nr. 940 vom 24.7.1954 und 1 Nachtrag

Rohbauabnahme: 23.12.1954

Schlussabnahme: 29.6.1955

Aufstockung zu Wohnzwecken

Baugenehmigung: Nr. 424 vom 25.3.2003; ZdA: 29.1.2008

Sanierung und Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten

Mitteilung nach § 63 Abs. 3 Satz 3 BauOBlN vom 18.12.2014:

Es wird auf ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren verzichtet.

Aufnahme der Nutzung: Februar 2017; ZdA: 30.4.2015

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Bau I B 101 (960/1) Span 25, 25a, Bescheinigung Nr. 108 vom 12.9.2001 und

1. Nachtrag Nr. 65 vom 10.6.2003:

Die in den Aufteilungsplänen mit Nummer 1 bis 24 bezeichneten Wohnungen sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG.

Aufteilung: Keller:

Heizkeller mit Übergabestation, Haus- und Wohnungskeller, Waschküche, Trockenraum, Kellerflure mit Treppen; Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:

2 Wohnungen zu 1 ½ Zimmer, Küche, Bad, Flure, Loggia und

1 Wohnung zu 3 Zimmer, Küche, Bad, Flure, Loggia; Durchfahrt, 2 Treppenhäuser

1. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss:

je 3 Wohnungen zu 1 ½ Zimmer, Küche, Bad, Flure, Loggia und

1 Wohnung zu 2 Zimmer, Küche, Bad, Flure, Loggia; 2 Treppenhäuser

5. Obergeschoss:

2 Wohnungen zu 1 ½ Zimmer, Küche, Bad, Flure, Loggia und

1 Wohnung zu 3 Zimmer mit Küche, Bad, HWR mit WC, Flure, 2 Loggien; Treppenhaus

Staffelgeschoss:

1 Wohnung zu 4 Zimmer mit Essecke, Küche, 2 Bäder, Flur, Terrasse



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

3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 11 + 22

Die Eigentumswohnung Nr. 11 + 22 liegt im 5. Obergeschoss mit Zugang über den Aufgang Spandauer Damm 25 A und besteht lt. Bauantragsunterlagen zur Zusammenlegung aus 3 Zimmer mit Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum mit WC, Flure und 2 Loggien. Ein bzw. zwei Kellerräume (Gemeinschaftseigentum) stehen ggf. zur Verfügung.

Wohnfläche: lt. Bauantragsunterlagen zur Zusammenlegung ca. 95,50 m²

Rohbau:

- Umfassungswände: Keller massiv, 38,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, sonst 24,0 bzw. 36,5 cm dickes Hbl-Mauerwerk
- Innenwände: Keller massiv, Ziegelmauerwerk bzw. Hbl-Mauerwerk, sonst 11,0 bis 30,0 cm dickes Hbl-Mauerwerk, leichte Trennwände
- Fassaden: Zementsockel, gestrichen, Reibputzfronten, gestrichen, teilw. Eternitverkleidung am Giebel
- Geschossdecken: massiv, Stahlbeton bzw. Stahlbetonrippendecken
- Dach: massive Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer, Bitumendachpappe bzw. Abdichtung, Dachrinnen, Fallrohre

Ausbau:

- Wände: geputzt, gestrichen, Zimmer ggf. Tapeten; Küche ggf. Fliesenpaneel, Bad und WC Fliesen
- Decken: geputzt, gestrichen
- Fußböden: Beton bzw. Estrich und ggf. PVC-/Steinholz-Boden, sonst alternative Bodenbeläge; Bad und WC Fliesen
- Treppen: massiv, Stahlbeton, Betonwerksteinbelag, Stahlgeländer
- Hauseingangstür: Alutüranlagen mit Glasausschnitt; Stahldurchfahrtstor (2-flügelig)
- Türen: Wohnungseingang und Innentüren Sperrholztüren in Stahlzargen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Zentralheizung (Fernwärme)
- Warmwasser: elektrischer Boiler bzw. Durchlauferhitzer
- Sanitär: porzellanen WC- und Handwaschbecken, ggf. eingebaute Badewanne
- Küche: ggf. Einbauküche mit Elektroherd und Spüle
- Elektroinstallation: nicht bekannt
- Personenaufzugsanlagen

Baulicher Zustand: Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend mittlerem bis gutem Bauzustand.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein unmittelbarer Verdacht auf Hausschwamm.



- Energetischer Zustand: Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 14.8.2027 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 108,8 kWh/(m²*a) ausgewiesen.
Der energetische Zustand entspricht damit eher dem Standard des Erstellungsjahres bzw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.
- Vermietbarkeit: Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als überdurchschnittlich eingestuft.
- Verkäuflichkeit: Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.

Die Angaben zur Baulichkeit werden teilw. in Anlehnung an die der Baugenehmigung zugrundeliegende Dokumentation bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt. Für die Richtigkeit der Angaben bzw. den Zustand der Räume kann keine Gewähr übernommen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde keine weitergehende bzw. zerstörende Untersuchung der Gebäudeteile bzw. der Haustechnik durchgeführt. Verdeckte Bauschäden, insbesondere hinter Verkleidungen bzw. Funktionsstörungen können daher nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich besteht bei Gebäuden mit Baujahren bis Anfang der 1990er Jahre grundsätzlich die Möglichkeit einer Schadstoffbelastung in einzelnen Bauteilen bzw. Baustoffen (beispielsweise Isolierungen, Dämmstoffen, PVC-Beläge etc.).

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

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

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

4.2 Vergleichswerte

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

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

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



4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 1.6.2026 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bodenrichtwertzone:	1872 (regionale Eingrenzung im Bereich des Bewertungsobjektes)
Vertragsdatum:	1.1.2025 und später
Baujahr:	1950 bis 1970
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Wohnfläche:	60,00 m ² und mehr
Verfügbarkeit:	bezugsfrei

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	21.01.2025	326.000,00 €	69,80 m ²	4.670,00
2.	22.01.2025	290.000,00 €	60,20 m ²	4.817,00
3.	24.02.2025	399.000,00 €	76,80 m ²	5.195,00
4.	31.03.2025	482.045,00 €	75,04 m ²	6.424,00
5.	02.05.2025	280.000,00 €	60,30 m ²	4.643,00
6.	05.05.2025	345.000,00 €	73,70 m ²	4.681,00
7.	14.05.2025	315.500,00 €	74,80 m ²	4.218,00
8.	27.05.2025	402.000,00 €	65,80 m ²	6.109,00
9.	03.07.2025	300.000,00 €	60,70 m ²	4.942,00
10.	11.07.2025	370.000,00 €	76,04 m ²	4.866,00
11.	18.07.2025	240.000,00 €	60,30 m ²	3.980,00
12.	01.09.2025	455.000,00 €	82,20 m ²	5.535,00
13.	10.09.2025	215.000,00 €	61,00 m ²	3.525,00
14.	10.09.2025	215.000,00 €	61,00 m ²	3.525,00
15.	23.10.2025	359.000,00 €	72,84 m ²	4.929,00
16.	29.10.2025	340.000,00 €	72,90 m ²	4.664,00
17.	05.11.2025	222.500,00 €	70,00 m ²	3.179,00
18.	29.12.2025	415.000,00 €	74,50 m ²	5.570,00
19.	30.12.2025	340.000,00 €	66,24 m ²	5.133,00
20.	28.01.2026	350.000,00 €	61,70 m ²	5.673,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 20 Objekten in der Zeit vom 21.1.2025 bis 28.1.2026.

Alle Kauffälle sind mit mittlerer Wohnlage gekennzeichnet.

Die Auswertung beschreibt weiterhin, dass 6 Objekte über einen nicht überdachten PKW-Stellplatz und eines über einen Garageneinstellplatz verfügen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden daher die betroffenen Kaufpreise mit einem ungedeckten Stellplatz pauschal um 30.000,00 € bzw. mit einem Garagenstellplatz pauschal um 40.000,00 € vermindert.

Für eine konjunkturelle Entwicklung wird aufgrund des weitgehend gleichbleibenden Preisniveaus im betrachteten Marktsegment seit dem 1.1.2025 keine Anpassung vorgenommen.

Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 4 und Nr. 17 sachver-
stän- dig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer



einzuordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 18 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² WF
1.	21.01.2025	326.000,00 €	69,80 m ²	4.670,00
2.	22.01.2025	290.000,00 €	60,20 m ²	4.817,00
3.	24.02.2025	359.000,00 €	76,80 m ²	4.674,00
5.	02.05.2025	250.000,00 €	60,30 m ²	4.146,00
6.	05.05.2025	315.000,00 €	73,70 m ²	4.274,00
7.	14.05.2025	285.500,00 €	74,80 m ²	3.817,00
8.	27.05.2025	372.000,00 €	65,80 m ²	5.653,00
9.	03.07.2025	300.000,00 €	60,70 m ²	4.942,00
10.	11.07.2025	340.000,00 €	76,04 m ²	4.471,00
11.	18.07.2025	210.000,00 €	60,30 m ²	3.483,00
12.	01.09.2025	455.000,00 €	82,20 m ²	5.535,00
13.	10.09.2025	215.000,00 €	61,00 m ²	3.525,00
14.	10.09.2025	215.000,00 €	61,00 m ²	3.525,00
15.	23.10.2025	359.000,00 €	72,84 m ²	4.929,00
16.	29.10.2025	340.000,00 €	72,90 m ²	4.664,00
18.	29.12.2025	415.000,00 €	74,50 m ²	5.570,00
19.	30.12.2025	340.000,00 €	66,24 m ²	5.133,00
20.	28.01.2026	350.000,00 €	61,70 m ²	5.673,00

Arithmetischer Mittelwert	4.639,00
Standardabweichung	732,44
Variationskoeffizient	0,16

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=18 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,740

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenen Spanne von 300,39 €/m²

Unterer Spannenwert	4.639,00 €/m ²	-	300,39 €/m ²	=	4.338,61 €/m ²
Oberer Spannenwert	4.639,00 €/m ²	+	300,39 €/m ²	=	4.939,39 €/m ²

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

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Das Mehrfamilienwohnhaus machte bei der Ortsbesichtigung einen durchschnittlichen Eindruck. Für das Sondereigentum wird aufgrund der Umbauarbeiten nach 2014 ein mittlerer bis guter Bauzustand unterstellt, so dass der Vergleichs-



wertansatz leicht oberhalb des Mittelwertes mit rd. 4.800,00 €/m² Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2024/2025 weist im Abschnitt 5.5.3.1 in der Kategorie „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950)“ für das Stadtgebiet City in mittlerer Wohnlage bei bezugsfreien Wohnungen eine Spanne von 3.724,00 €/m² bis 6.407,00 €/m², im Mittel 5.018,00 €/m² Wohnfläche aus (im Jahr 2024, Auszug siehe Anlage).

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

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Wohnfläche} & 95,50 \text{ m}^2 & * & 4.800,00 \text{ €/m}^2 & = & 458.400,00 \text{ €} \\ & & & & \text{rd.} & \mathbf{458.400,00 \text{ €}} \end{array}$$

4.4 Verkehrswert

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

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

Die Wertermittlung beruht auf der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. **Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.** Für die sich daraus ergebene Unsicherheit über den Zustand und Ausbau der Räume sowie den Nutzwert des Wohnungseigentums wird ein pauschaler Abschlag von 5,0 % auf den Schätzwert vorgenommen.

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Schätzwert} & & & & & 458.400,00 \text{ €} \\ \text{Abschlag für fehlende Innenbesichtigung} & & & & & \\ -5,00 \% & * & 458.400,00 \text{ €} & = & \underline{-22.900,00 \text{ €}} \\ & & & & 435.500,00 \text{ €} \end{array}$$

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 11 + 22 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

435.000,00 €

(vierhundertfünfunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

(Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.)

Die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuches vorhandene Eintragung (Hofraum) erscheint historisch und aus sachverständiger Sicht überholt, da u. a. konkrete planungsrechtliche Vorgaben bestehen. Sie wird daher als nicht wertrelevant eingestuft bzw. beeinflusst den Verkehrswert nicht.



Die in Abt. II, ldf. Nr. 2 eingetragenen Grunddienstbarkeit (Wegerecht) korrespondiert mit der vorhandenen Baulast (Vgl. Punkt 3.1.3.4) zur Sicherung einer Feuerwehrezufahrt. Es ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Die Belastung wird daher als nicht wertrelevant eingeschätzt und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Berlin, den 1. Juni 2026

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2024/2025.....	I
Anlage 2 Karte 1 : 50.000.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 5.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 1.000.....	IV
Anlage 5 Lageplan.....	V
Anlage 6 Grundriss Keller.....	VI
Anlage 7 Grundriss 5. Obergeschoss.....	VII
Anlage 8 Grundriss 5. Obergeschoss, Wohnungseigentum Nr. 11 + 22.....	VIII
Anlage 9 Schnitt.....	IX

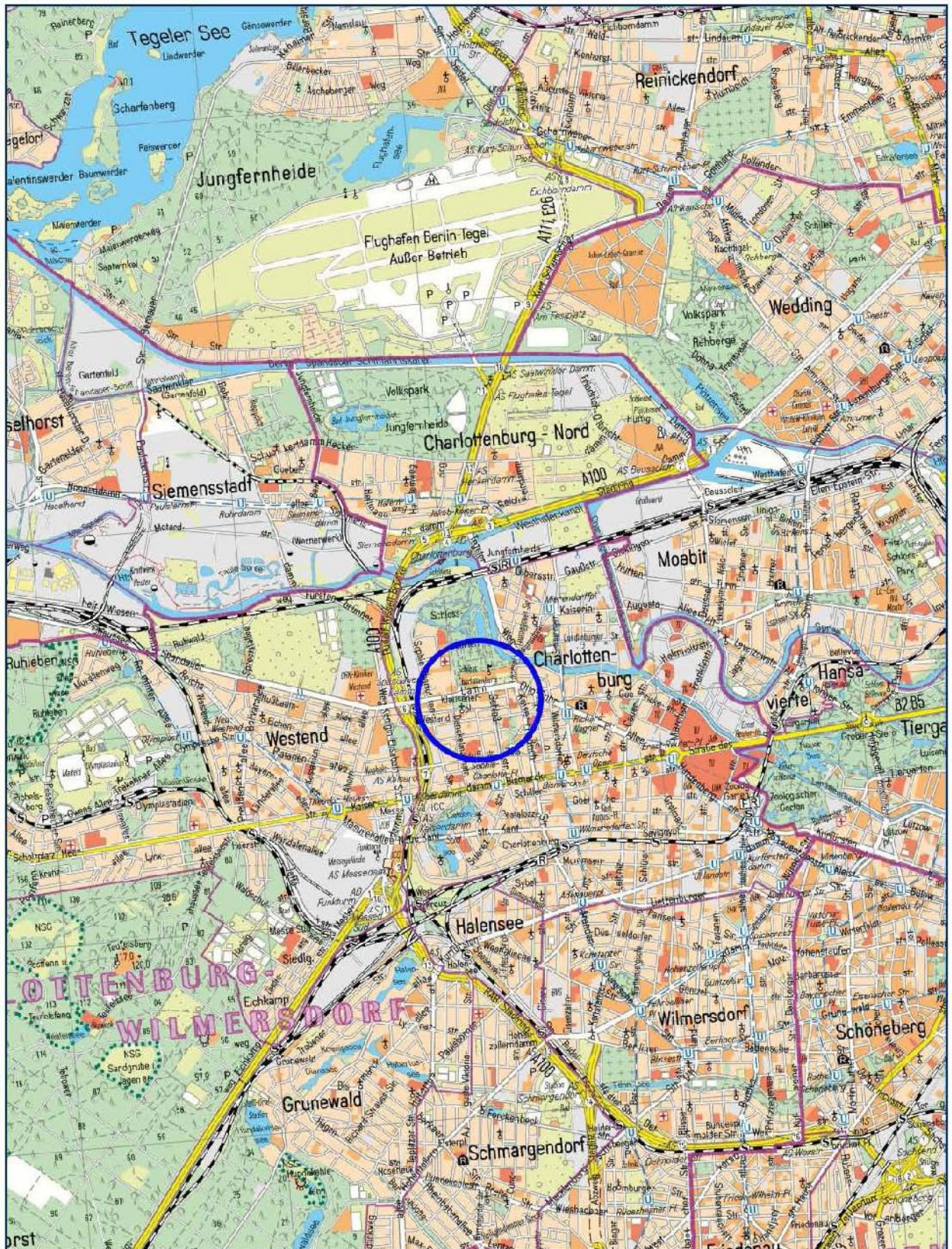
Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2024/2025
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin)

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950)				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
	2023		2024	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	21	48	16	39
	2.174 bis 4.086	3.795 bis 5.800	2.628 bis 3.994	3.113 bis 6.419
	3.306	4.821	3.271	4.740
City, mittel	40	100	33	117
	2.434 bis 4.527	3.699 bis 6.235	2.432 bis 4.814	3.724 bis 6.407
	3.508	4.910	3.557	5.018
City, gut + sehr gut	33	106	35	115
	2.687 bis 4.963	4.414 bis 6.313	2.182 bis 5.401	4.214 bis 6.765
	3.778	5.360	3.699	5.430
restl. Stadtgebiet, einfach	47	179	80	187
	1.608 bis 3.761	2.412 bis 4.563	1.667 bis 3.769	2.576 bis 4.578
	2.714	3.512	2.648	3.611
restl. Stadtgebiet, mittel	60	149	56	150
	1.824 bis 3.856	2.761 bis 4.777	1.545 bis 3.927	2.660 bis 4.532
	2.724	3.734	2.710	3.566
restl. Stadtgebiet, gut + sehr gut	18	54	13	54
	2.778 bis 4.834	3.112 bis 5.919	2.746 bis 3.827	3.398 bis 5.654
	3.772	4.553	3.344	4.524

Anlage 2 Karte 1 : 50.000

K 50.000

Geoportal.de
suchen, finden, verstehen



0 500 1000 1500 2000m

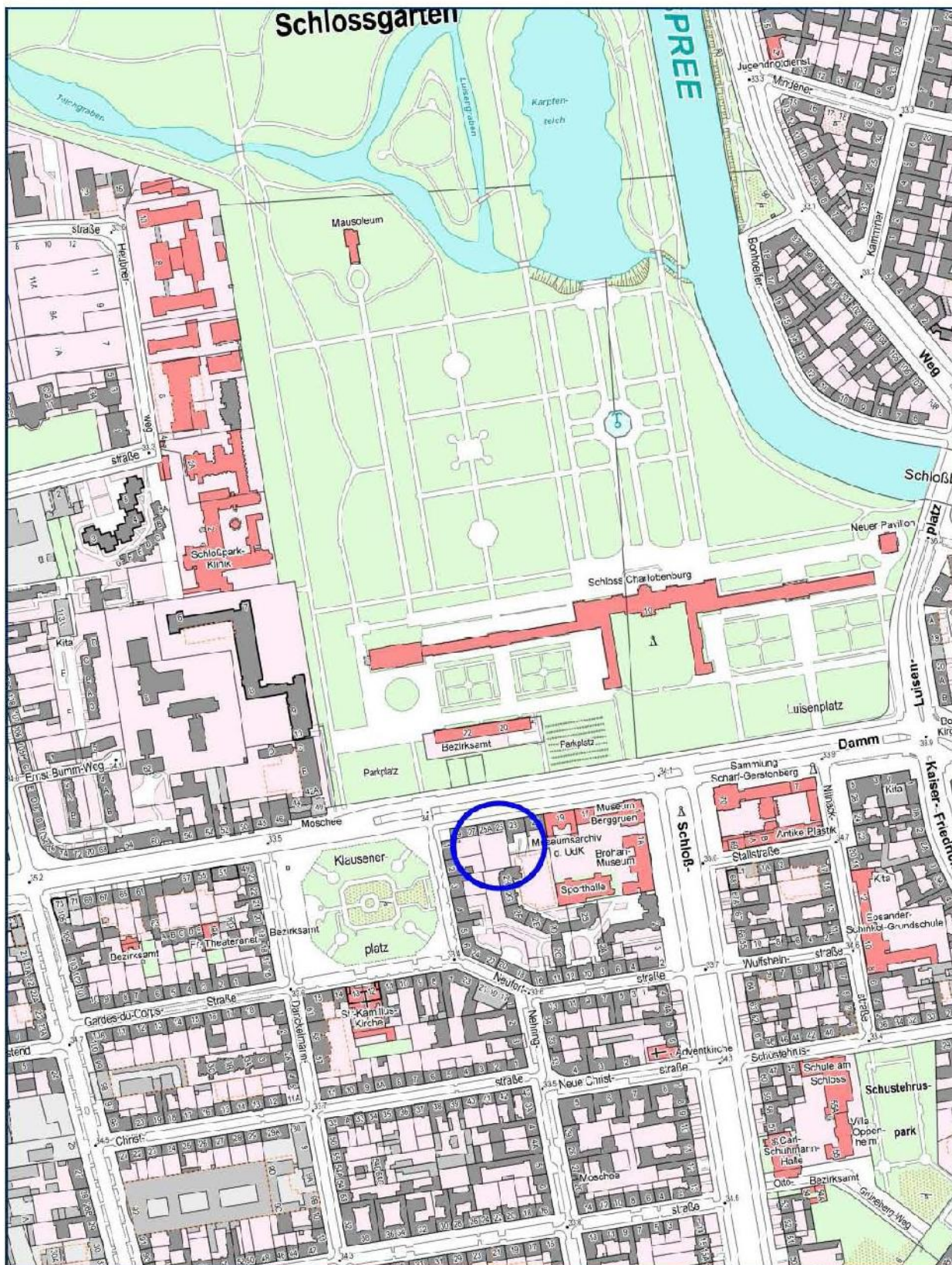
Hintergrundkarte: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020)
Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_14.09.2020.pdf

1:50000

Anlage 3 Karte 1 : 5.000

K 5000

Geoportal.de
Lernen. Fahren. Entdecken.



0 50 100 150 200m

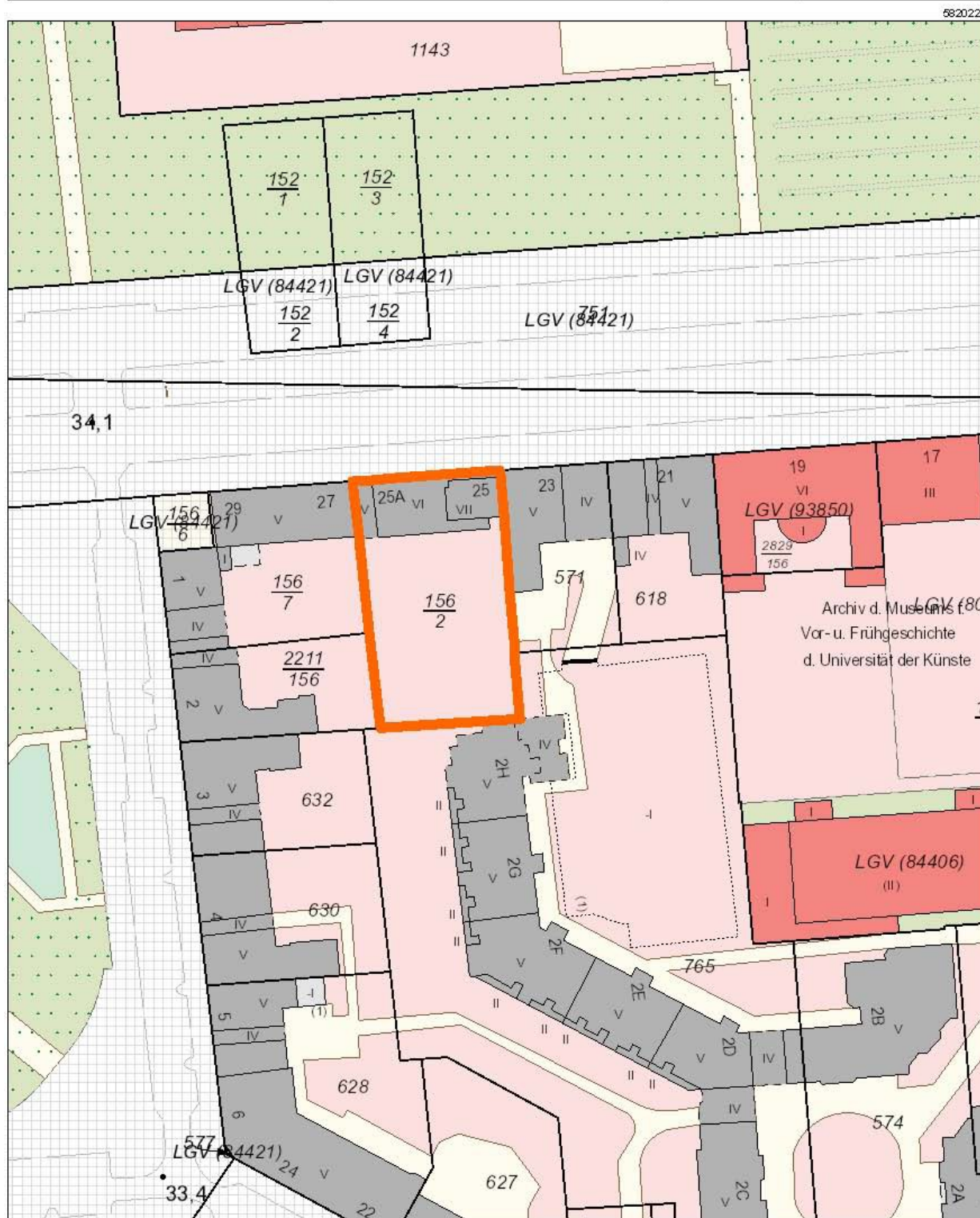
Hintergrundkarte: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020)
Datenquellen: https://bg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_14.09.2020.pdf

1:5000



Anlage 4 Karte 1 : 1.000

Geoinformation Berlin			Bearbeiter: Carsten Kühne
Kartenausschnitt			Datum: 13.03.2026
1:1000			Uhrzeit: 13:03



5820007

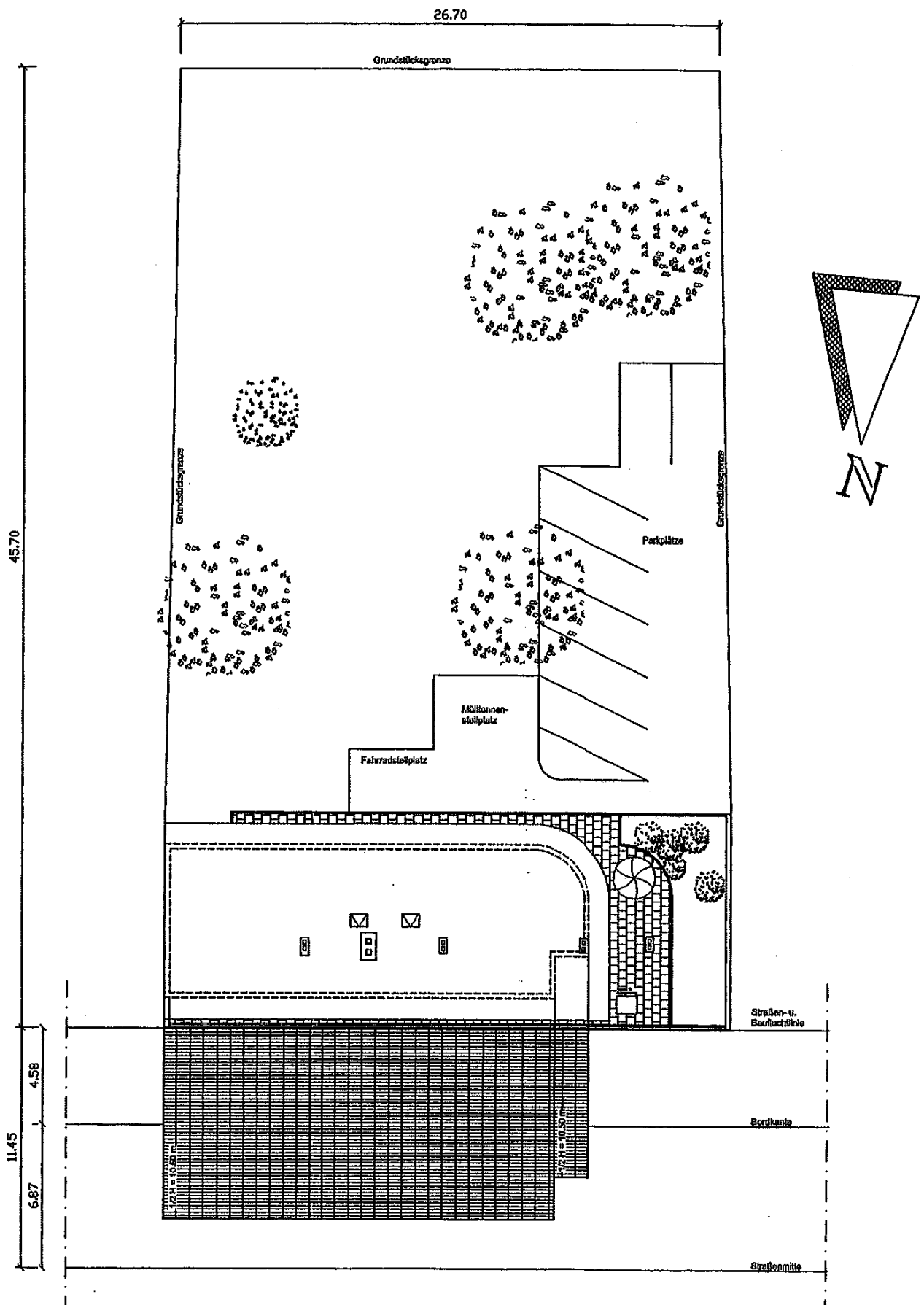
Maßstab: 1:1000



Meter

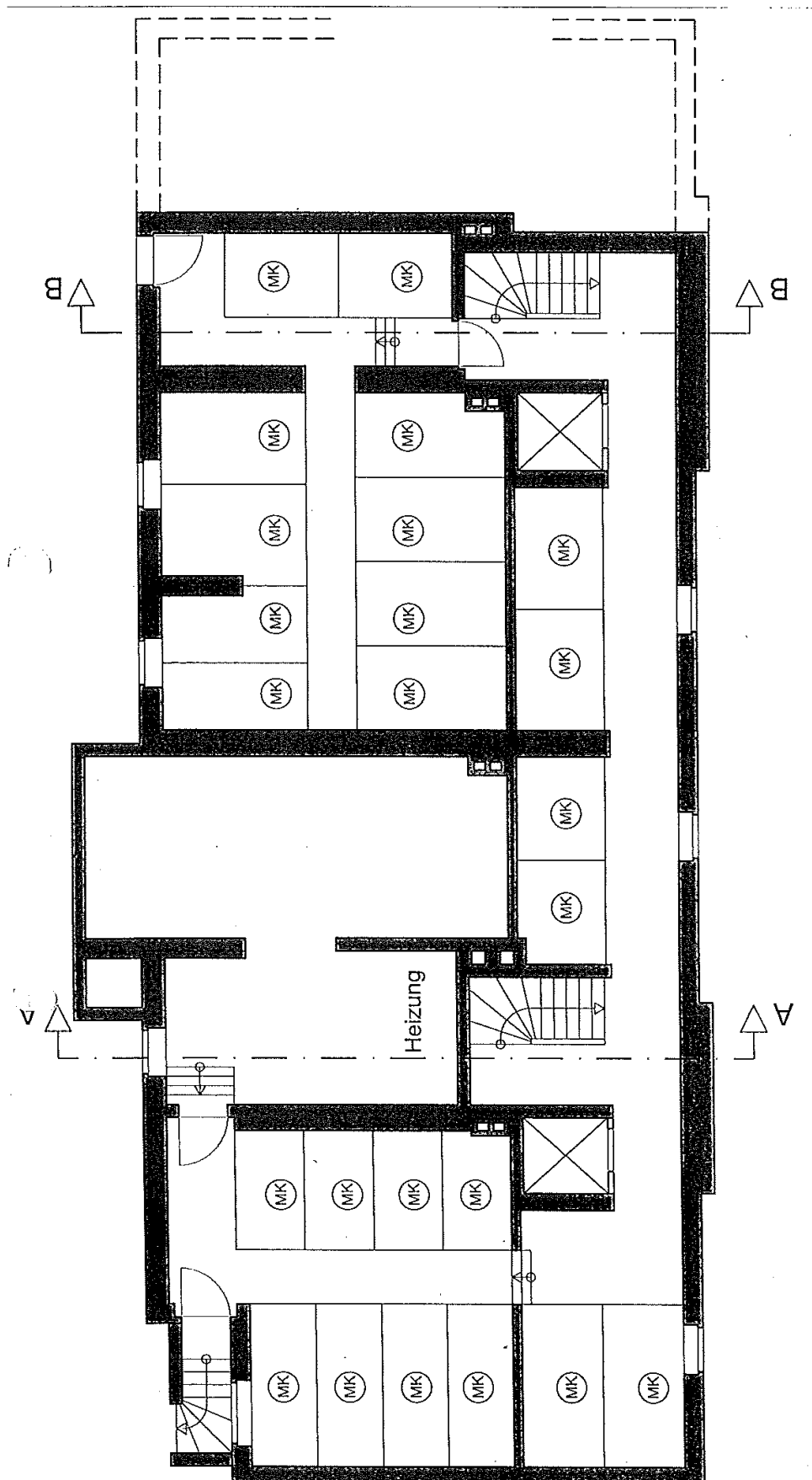


Anlage 5 Lageplan



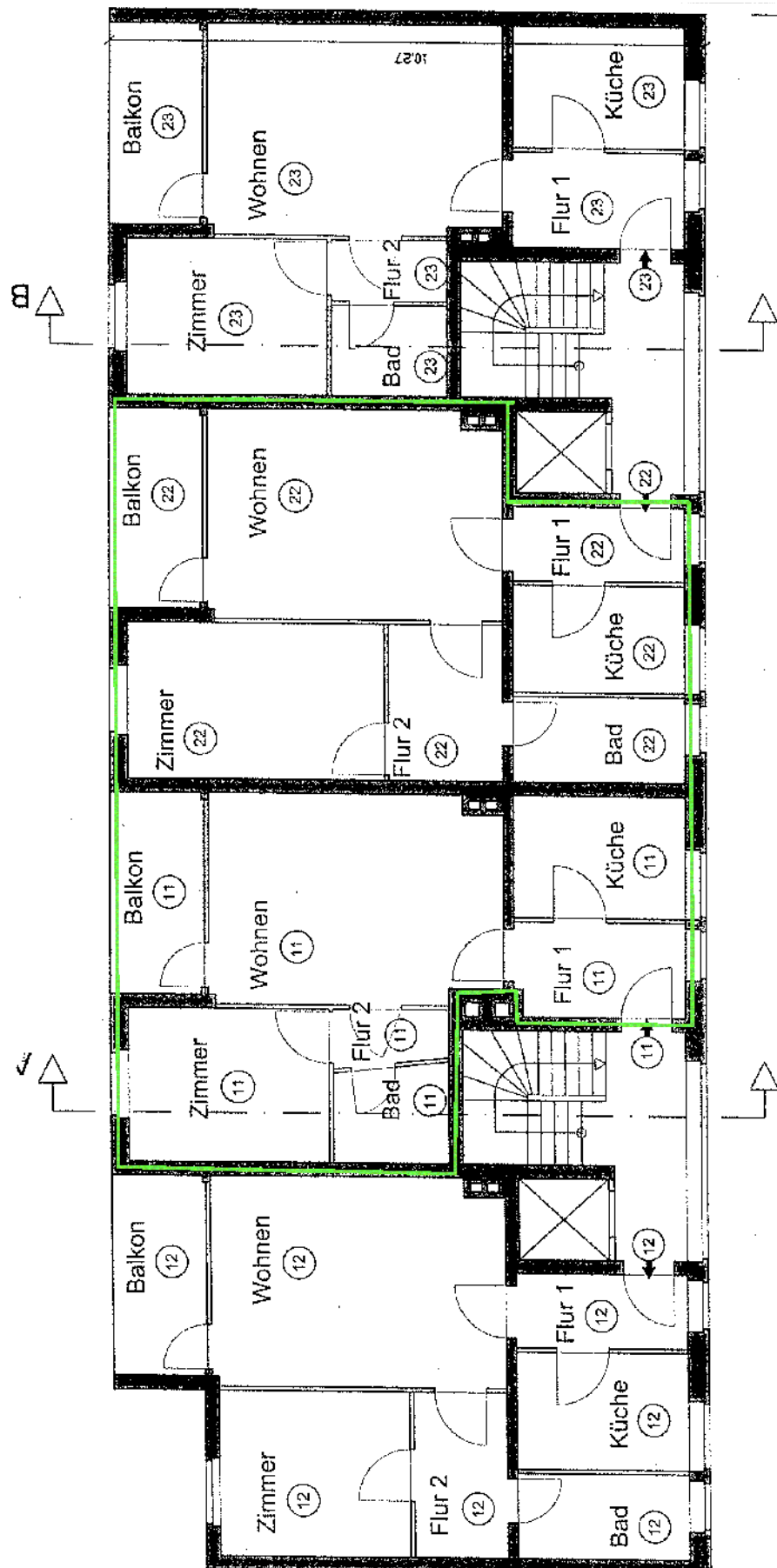


Anlage 6 Grundriss Keller
Grundstück Spandauer Damm 25 u. 25 A, 14059 Berlin



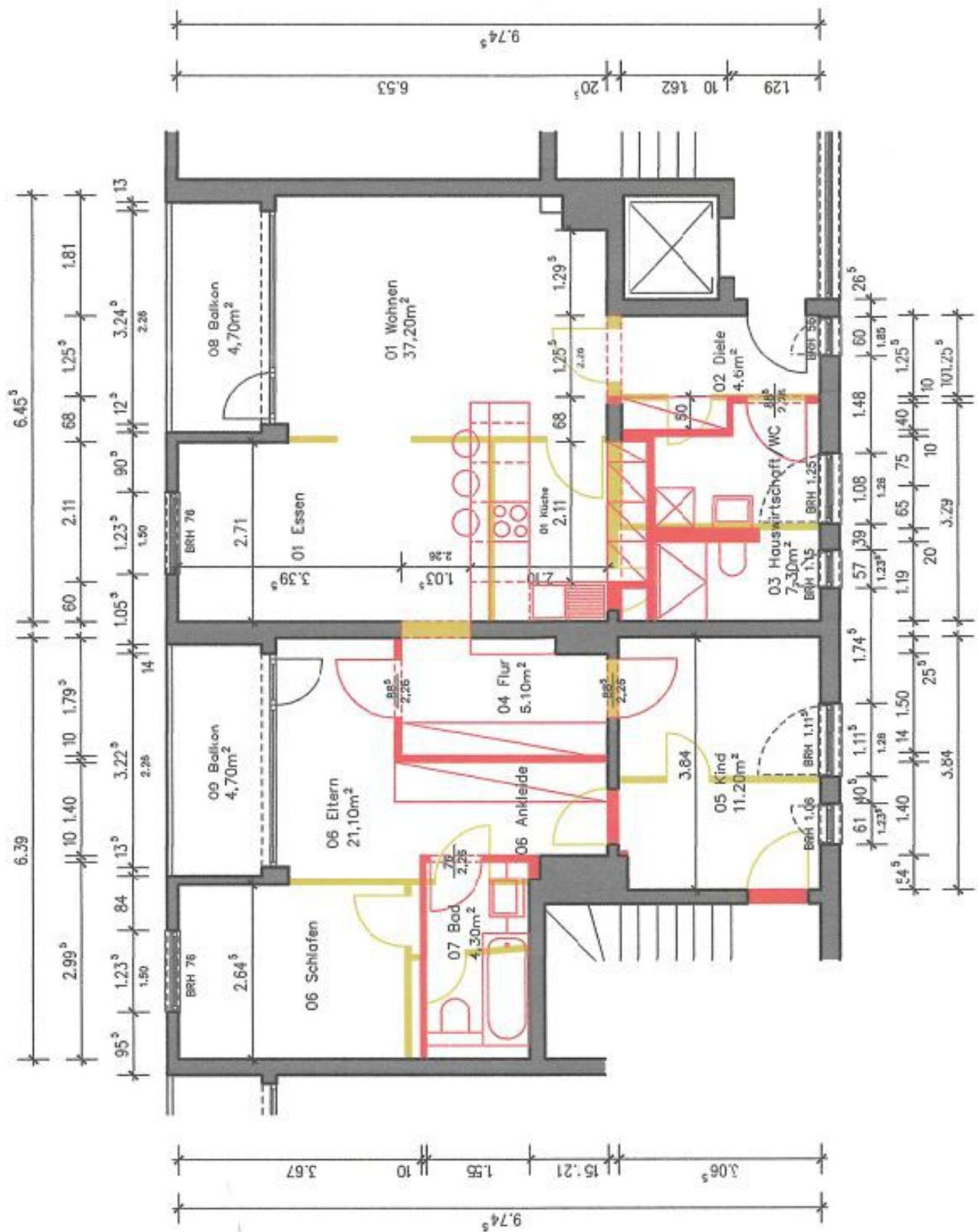


Anlage 7 Grundriss 5. Obergeschoss
Grundstück Spandauer Damm 25 u. 25 A, 14059 Berlin





Anlage 8 Grundriss 5. Obergeschoss, Wohnungseigentum Nr. 11 + 22
Grundstück Spandauer Damm 25 u. 25 A, 14059 Berlin





Anlage 9 Schnitt
Grundstück Spandauer Damm 25 u. 25 A, 14059 Berlin

